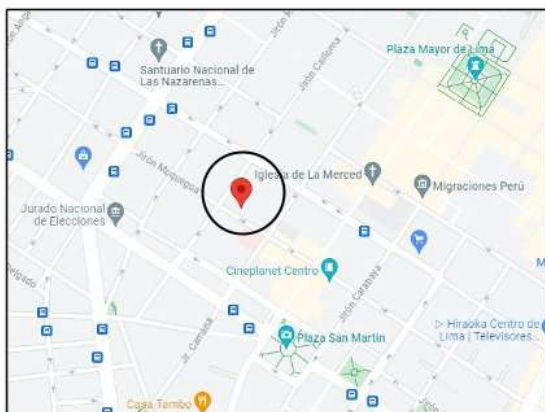


**TASACIÓN DE INMUEBLE DENOMINADO NUEVO MUNDO
HOJA RESUMEN
TASACIÓN N° TAS2024-CV-ONP-012**

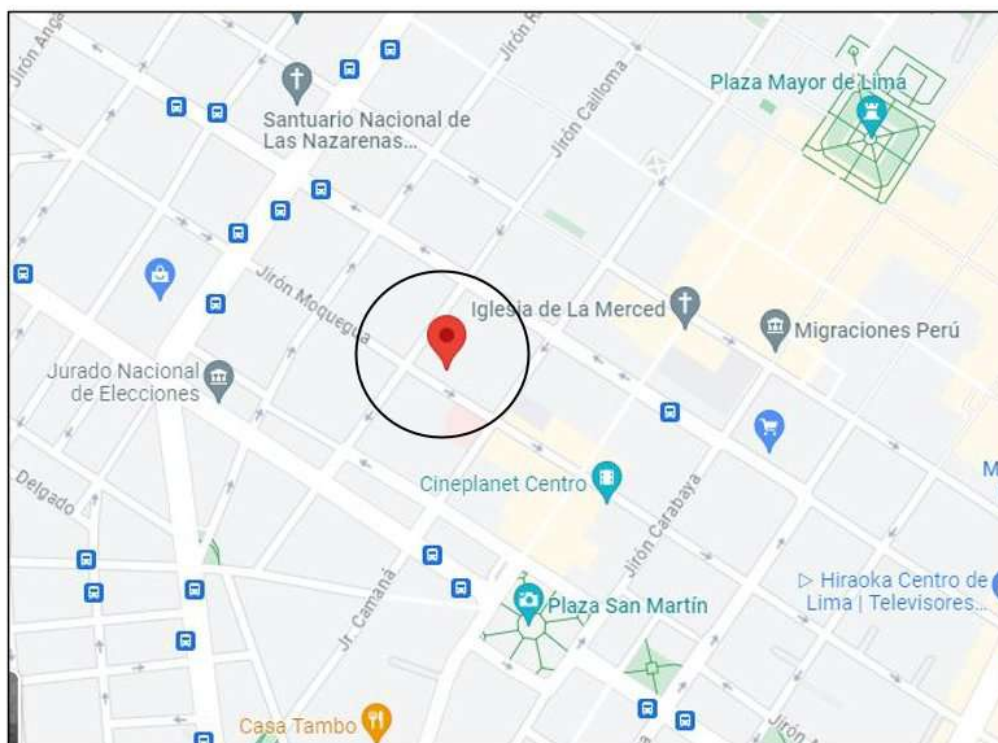


SOLICITANTE	: OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL – ONP	
PROPIETARIO	: FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR (DECRETO LEY N° 19990)	
UBICACIÓN REGISTRAL	: CON FRENTE AL JIRÓN MOQUEGUA, CALLE MOGOLLÓN 270; INGRESO AL EDIFICIO; INTERIORES 116 - 118 - 120 - 122 - 124 - 126 - 128 - 130 - 132 - 134, PRIMER PISO; 153 - 154 - 156 - 158 - 162 - 164 - 166 - 168 - 170 - 172 - 174 - 176, MEZZANINE; 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208, SEGUNDO PISO; 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308, TERCER PISO; 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408, CUARTO PISO; 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508, QUINTO PISO; 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608, SEXTO PISO; 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708, SÉPTIMO PISO; 101A ANTES 01-A, 102A ANTES 01, 103A ANTES 02, 104A ANTES 03, 105A ANTES 04, 106A ANTES 05, 107A ANTES 06, 108A ANTES 07, 109A ANTES 8, 110A ANTES 09, 111A ANTES 10, 1RA. AZOTEA, 801, 802, 803, OCTAVO PISO; 901, 902, 903, NOVENO PISO; 1001, 1002, 1003, DÉCIMO PISO; 274; 276; DISTRITO DEL CERCAJO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.	
UBICACIÓN IN SITU	: JR. MOQUEGUA N° 270-274-276, DISTRITO DEL CERCAJO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA.	
FECHA DE TASACIÓN	: 03/12/2024	
TIPO DE BIEN	: Edificio de uso múltiple: Comercial y Residencial	
ANTIGÜEDAD	: 65 años	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	: Regular / Malo	
ÁREA DE TERRENO	: 954.45 m ²	
ÁREA TECHADA	: 6,947.72 m ²	
VALOR COMERCIAL	: US\$ 2,597,220.58	S/ 9,713,605.06
VALOR DE REALIZACIÓN	: US\$ 2,077,776.46	S/ 7,770,883.96
VALOR SIMILAR A NUEVO	: US\$ 4,136,760.13	S/ 15,471,482.87
VALOR DE REPOSICIÓN	: US\$ 1,237,227.62	S/ 4,627,231.29
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO	: US\$ 1,298,610.29	S/ 4,856,802.48
TIPO DE CAMBIO	: S/. 3.74/dólar	
COMENTARIOS	: El inmueble no posee cargas ni gravámenes.	
N° DE HOJAS	: 60	

INFORME DE TASACIÓN DE INMUEBLE DENOMINADO NUEVO MUNDO

A. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. CROQUIS DE UBICACIÓN, INDICANDO LAS VÍAS PRINCIPALES DEL ENTORNO



Latitud: -12.048656° Longitud: -77.035629° (*) Datos obtenidos Google Earth.

2. NOMBRE DEL SOLICITANTE

OFICINA DE NORMALIZACIÓN PREVISIONAL – ONP.

3. NOMBRE DEL PROPIETARIO

FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES – FCR (DECRETO LEY 19990)

4. SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO

- El inmueble matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 07015925 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, Oficina Registral Lima.

- Las unidades inmobiliarias residenciales y comerciales no se encuentran independizadas, la información correspondiente a áreas se obtuvo del Predio Urbano 2024 y planos proporcionados por El Cliente.
- Los inmuebles no cuentan con cargas ni gravámenes.

5. OBJETO DE LA TASACIÓN

El objeto de la presente tasación es obtener los valores actualizados de los inmuebles del Fondo Consolidado de Reservas Previsionales (FCR), para efectos de explotación económica.

6. MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA

La presente tasación se efectúa en base al método de tasación directa, previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas; en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 172-2016-VIVIENDA del 19 de julio de 2016, modificado por R.M. N° 424-2017-VIVIENDA del 02 de noviembre de 2017 y R.M. N° 124-2020-VIVIENDA del 25 de junio de 2020 y R.M. N° 186-2021-VIVIENDA del 02 de julio de 2021.

Para el valor de realización en el mercado, aplicación de la resolución S.B.S. N° 11356-2008.

7. FECHA DE INSPECCIÓN OCULAR

Al 03 de diciembre de 2024.

8. FECHA A LA CUAL ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN

Al 03 de diciembre de 2024.

9. TIPO DE CAMBIO A LA FECHA A QUE ESTÁ REFERIDA LA TASACIÓN

S/. 3.74/dólar.

Nota. - El tipo de cambio empleado corresponde a la fecha de la inspección.

COTIZACIÓN DE OFERTA Y DEMANDA TIPO DE CAMBIO PROMEDIO PONDERADO

Ingrese fecha: 03/12/2024 (dd/mm/aaaa)

Consultar

Exportar

Tipo de Cambio Mercado Profesional, Promedio Ponderado (S/)

Dólar de N.A.

3.7438

Fuente: BCRP

10. UBICACIÓN DEL PREDIO

UBICACIÓN SEGÚN PARTIDA REGISTRAL

- Con frente al Jirón Moquegua N° 270, Calle Mogollón ingreso al Edificio interiores N° 116-118-120-122-124-126-128-130-132-134 en Primer Piso, N° 153-154-156-158-162-164-166-168-170-172-174-176 en Mezzanine, 201-202-203-204-205-206-207-208 en Segundo Piso, 301-302-303-304-305-306-307-308 en Tercer Piso, 401-402-403-404-405-406-407-408 en Cuarto Piso, 501-502-503-504-505-506-507-508 en Quinto Piso, 601-602-603-604-605-606-607-608 en Sexto Piso, 701-702-703-704-705-706-707-708 en Séptimo Piso, 101A antes 01-A, 102A antes 01, 103A antes 02, 104A antes 03, 105A antes 04, 106A antes 05, 107A antes 06, 108A antes 07, 109A antes 08, 110A antes 09, 111A antes 10 en 1ra Azotea, 801-802-803 en Octavo Piso, 901-902-903 en Noveno Piso, 1001-1002-1003 en Décimo Piso, N° 274 y N° 276, Distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.

UBICACIÓN SEGÚN PREDIO URBANO

- Jirón Moquegua N° 270-274-276, Distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.




UBICACIÓN IN SITU

- Jirón Moquegua N° 270, Distrito del Cercado de Lima, Provincia y Departamento de Lima.

11. ZONIFICACIÓN Y USO ACTUAL DEL PREDIO

Zonificación : ZTE-1 – Zona de Tratamiento Especial 1
Uso actual : Edificio de uso mixto: Comercial y Residencial
Entorno : Mixto – Residencial y Comercial

CENTRO HISTORICO DE LIMA

	ZTE-1	Zona de Tratamiento Especial 1
	ZTE-2	Zona de Tratameinto Especial 2
	ZTE-3	Zona de Tratamiento Especial 3

Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima



Fuente: Municipalidad Metropolitana de Lima

12. ÁREA DEL TERRENO Y ÁREA DE LA EDIFICACIÓN

ÁREAS CONSIDERADAS EN LA PRESENTE TASACIÓN:

Área de Terreno : 954.45 m²

Detalle de Áreas Techadas

Área Techada Total : 6,947.72 m²

Donde, el detalle de área techada es:

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	ÁREA OCUPADA (m2)	ÁREA TECHADA (m2)	% de Áreas Comunes	Área común por predio (m2)	Área techada + área común (m2)
1	Local Comercial N° 274 - 276	127.02	127.02	3.66%	71.44	198.46
2	Local Comercial N° 274 - 276	127.02	127.02	3.66%	71.44	198.46
3	Local Comercial N° 116 - 118	60.80	60.80	1.17%	22.90	83.70
4	Local Comercial N° 120	39.18	39.18	0.76%	14.86	54.04
5	Local Comercial N° 122	34.12	34.12	0.65%	12.72	46.84
6	Local Comercial N° 124	26.38	26.38	0.51%	9.98	36.36
7	Local Comercial N° 126	34.12	34.12	0.66%	12.92	47.04
8	Local Comercial N° 128	34.12	34.12	0.66%	12.92	47.04
9	Local Comercial N° 130	26.38	26.38	0.52%	10.18	36.56
10	Local Comercial N° 132	34.12	34.12	0.66%	12.92	47.04

Chavez v. b.
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudio E. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INMCS-OPRCS

Castillo
ARQ. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INMCS-OPRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Abarca
ARQ. CARLOS F. ABRACA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

11	Local Comercial N° 134	41.18	41.18	0.79%	15.46	56.64
12	Local Comercial N° 274 - 276	48.67	48.67	1.40%	27.38	76.05
13	Local Comercial N° 153	4.51	4.51	0.09%	1.76	6.27
14	Local Comercial N° 154 - 156	48.80	48.80	0.94%	18.40	67.20
15	Local Comercial N° 158	31.94	31.94	0.62%	12.12	44.06
16	Local Comercial N° 162 - 164	56.68	56.68	1.09%	21.32	78.00
17	Local Comercial N° 166 - 168	39.83	39.83	0.77%	15.07	54.90
18	Local Comercial N° 170	26.00	26.00	0.50%	9.79	35.79
19	Local Comercial N° 172	30.79	30.79	0.59%	11.55	42.34
20	Local Comercial N° 174	30.96	30.96	0.60%	11.74	42.70
21	Local Comercial N° 176	81.25	81.25	1.57%	30.73	111.98
22	Departamento N° 201	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97
23	Departamento N° 202	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
24	Departamento N° 203	48.10	48.10	0.93%	18.20	66.30
25	Departamento N° 204	48.70	48.70	0.94%	18.40	67.10
26	Departamento N° 205	46.25	46.25	0.89%	17.42	63.67
27	Departamento N° 206	41.40	41.40	0.89%	17.42	58.82
28	Departamento N° 207	50.15	50.15	0.97%	18.97	69.12
29	Departamento N° 208	84.10	84.10	1.66%	32.49	116.59
30	Departamento N° 301	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97
31	Departamento N° 302	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
32	Departamento N° 303	48.10	48.10	0.93%	18.20	66.30
33	Departamento N° 304	48.70	48.70	0.94%	18.40	67.10
34	Departamento N° 305	46.25	46.25	0.89%	17.42	63.67
35	Departamento N° 306	41.40	41.40	0.89%	17.42	58.82
36	Departamento N° 307	50.15	50.15	0.97%	18.97	69.12
37	Departamento N° 308	84.10	84.10	1.66%	32.49	116.59
38	Departamento N° 401	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97
39	Departamento N° 402	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
40	Departamento N° 403	48.10	48.10	0.93%	18.20	66.30
41	Departamento N° 404	48.70	48.70	0.94%	18.40	67.10
42	Departamento N° 405	46.25	46.25	0.89%	17.42	63.67
43	Departamento N° 406	41.40	41.40	0.89%	17.42	58.82
44	Departamento N° 407	50.15	50.15	0.97%	18.97	69.12
45	Departamento N° 408	84.10	84.10	1.42%	27.74	111.84
46	Departamento N° 501	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97
47	Departamento N° 502	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
48	Departamento N° 503	48.10	48.10	0.93%	18.20	66.30
49	Departamento N° 504	48.70	48.70	0.94%	18.40	67.10
50	Departamento N° 505	46.25	46.25	0.89%	17.42	63.67
51	Departamento N° 506	41.40	41.40	0.89%	17.42	58.82
52	Departamento N° 507	50.15	50.15	0.97%	18.97	69.12
53	Departamento N° 508	84.10	84.10	1.66%	32.49	116.59
54	Departamento N° 601	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97

55	Departamento N° 602	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
56	Departamento N° 603	48.10	48.10	0.93%	18.20	66.30
57	Departamento N° 604	48.70	48.70	0.94%	18.40	67.10
58	Departamento N° 605	46.25	46.25	0.89%	17.42	63.67
59	Departamento N° 606	41.40	41.40	0.89%	17.42	58.82
60	Departamento N° 607	50.15	50.15	0.97%	18.97	69.12
61	Departamento N° 608	84.10	84.10	1.66%	32.49	116.59
62	Departamento N° 701	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97
63	Departamento N° 702	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
64	Departamento N° 703	48.10	48.10	0.93%	18.20	66.30
65	Departamento N° 704	48.70	48.70	0.94%	18.40	67.10
66	Departamento N° 705	46.25	46.25	0.89%	17.42	63.67
67	Departamento N° 706	41.40	41.40	0.89%	17.42	58.82
68	Departamento N° 707	50.15	50.15	0.97%	18.97	69.12
69	Departamento N° 708	84.10	84.10	1.66%	32.49	116.59
70	Departamento N° 801	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97
71	Departamento N° 802	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
72	Departamento N° 803	57.65	57.65	1.11%	21.71	79.36
73	Departamento N° 101-A	23.16	23.16	0.45%	8.81	31.97
74	Departamento N° 102-A	6.00	6.00	0.12%	2.35	8.35
75	Departamento N° 103-A	5.60	5.60	0.11%	2.15	7.75
76	Departamento N° 104-A	5.80	5.80	0.11%	2.15	7.95
77	Departamento N° 105-A	5.80	5.80	0.11%	2.15	7.95
78	Departamento N° 106-A	5.80	5.80	0.11%	2.15	7.95
79	Departamento N° 107-A	5.80	5.80	0.11%	2.15	7.95
80	Departamento N° 108-A	5.80	5.80	0.11%	2.15	7.95
81	Departamento N° 109-A	5.80	5.80	0.11%	2.15	7.95
82	Departamento N° 110-A	5.80	5.80	0.11%	2.15	7.95
83	Departamento N° 111-A	6.00	6.00	0.11%	2.15	8.15
84	Departamento N° 901	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97
85	Departamento N° 902	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
86	Departamento N° 903	57.65	57.65	1.11%	21.71	79.36
87	Departamento N° 1001	92.95	92.95	1.79%	35.02	127.97
88	Departamento N° 1002	112.15	112.15	2.17%	42.26	154.41
89	Departamento N° 1003	57.65	57.65	1.11%	21.71	79.36
TOTAL (US\$)		4,996.28	4,996.28	100.00%	1,951.44	6,947.72

13. PERÍMETRO

El perímetro que delimita el predio, materia de la presente tasación, mide 161.01 ml.

Nota. – La presente información se obtuvo del Plano de Ubicación A-01 proporcionado por El Cliente.

14. LINDEROS

Los linderos y medidas perimétricas del terreno son las siguientes:

- Por el frente : Con el Jr. Moquegua, con 17.21 ml.
Por la derecha : Con propiedad de terceros en línea quebrada de tres tramos, partiendo del frente con 54.90 ml., voltea a la izquierda con 3.00 ml., y voltea a la derecha con 9.00 ml.
Por la izquierda : Con propiedad de terceros en línea quebrada de cinco tramos, partiendo del frente con 17.70 ml., voltea a la derecha con 1.80 ml., voltea a la izquierda con 35.85 ml., voltea a la derecha con 3.00 ml., y voltea a la izquierda con 9.50 ml.
Por el fondo : Con propiedad de terceros, con 9.05 ml.

Nota. – La presente información se obtuvo del Plano de Ubicación A-01 proporcionado por El Cliente.

15. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

a. Descripción general del inmueble

El inmueble, materia de la presente tasación, corresponde a un Edificio de uso mixto, con un ingreso común hacia el Jr. Moquegua. El edificio tiene 10 pisos, sótano, mezzanine y azotea. La zona residencial del edificio cuenta con acceso privado con seguridad, y las unidades inmobiliarias no independizadas se ubican desde el piso 2 al piso 10. Asimismo, el 1° piso, sótano y mezzanine corresponden a la zona comercial, destinado a artículos, materiales y equipos odontológicos.

El inmueble tiene acceso a través de la Av. Tacna, Av. Nicolás de Piérola y Av. Abancay y Jr. Cusco.

El entorno es mixto puesto que hay presencia de viviendas unifamiliares y multifamiliares, y entorno comercial con presencia de locales comerciales y oficinas de diferente rubro. Adicionalmente, el inmueble se ubica cerca de la Plaza Mayor de Lima, Plaza San Martín, ministerios, entidades financieras, restaurantes, entre otros.

b. Descripción de la distribución

La distribución del inmueble es la siguiente:

A. 1° Piso:

- Tienda con ingreso desde Jr. Cusco con sótano y mezzanine, galería comercial, hall de ascensores, 2 escaleras y 9 locales comerciales con ½ baño cada uno.

B. Mezzanine:

- Corredor o pasadizo, hall de ascensores, 2 escaleras, 8 locales comerciales con ½ baño cada uno y 1 local comercial.

C. 2° al 7° Piso: piso típico con hall de ascensores, escalera y 8 departamentos.

- Departamento N° X01: Sala – comedor, cocina, dormitorio 1 con balcón, dormitorio 2 y baño común.
- Departamento N° X02: Ingreso, sala-comedor, terraza, cocina, 2 dormitorios y baño común.
- Departamento N° X03: Sala-comedor, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° X04: Sala-comedor, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° X05: Sala-comedor, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° X06: Sala-comedor, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° X07: Sala-comedor, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° X08: Sala- comedor, balcón, cocina, pasadizo de distribución, 2 dormitorios y baño común.

D. 8° Piso: piso típico con hall de ascensores, escalera, 4 departamentos y 10 departamentos o depósitos.

- Departamento N° X01: Sala-comedor, terraza, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° X02: Sala-comedor, terraza, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° X03: Sala-comedor, terraza, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° 101-A: Sala-comedor, balcón, cocina y dormitorio con baño incorporado.
- Departamento N° 102-A: Habitación/Depósito y patio.
- Departamento N° 103-A: Habitación/Depósito y patio.
- Departamento N° 104-A: Habitación/Depósito y patio.

Chavez v. b.
Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INICS-OPRCS

Castillo
ARG. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INICS-OPRCS

Elizabeth Rojas Albarán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2024

Carlos F. Abarca Moran
ARG. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

- Departamento N° 105-A: Habitación/Depósito y patio.
- Departamento N° 106-A: Habitación/Depósito y patio.
- Departamento N° 107-A: Habitación/Depósito y patio.
- Departamento N° 108-A: Habitación/Depósito y patio.
- Departamento N° 109-A: Habitación/Depósito y patio.
- Departamento N° 110-A: Habitación/Depósito y patio.
- Departamento N° 111-A: Habitación/Depósito y patio.

E. 9° y 10° Piso: Hall de ascensores, escalera y 3 departamentos.

- Departamento N° X01: Ingreso, sala-comedor, balcón, cocina, 2 dormitorios y baño común.
- Departamento N° X02: Ingreso, sala-comedor, balcón, cocina, 2 dormitorios y baño común.
- Departamento N° X03: Ingreso, sala-comedor, balcón, cocina, 2 dormitorios y baño común.

F. Azotea: ambiente libre.

c. Características técnicas de la edificación

La edificación tiene las siguientes características:

- Cimentación: zapatas y vigas de cimentación de concreto armado.
- Estructura: sistema aporticado de concreto armado.
- Muros: de ladrillo mecanizado tipo King Kong, con tarrajeo cemento-arena.
- Techos: losas aligeradas horizontales de concreto armado.
- Revestimiento: mayólica o cerámico en baños y cocina, pintura lavable en resto de ambientes.
- Cocina: muebles de madera o tablero de albañilería revestidos de cerámico, con lavadero de una poza de acero inoxidable.
- Pisos: vinílico o cerámico en sala-comedor y dormitorios, loseta vinílica o cerámico en cocina y baños.
- Puertas: de madera contraplacadas en interiores y apaneladas de madera en puerta principal, rejas de hierro (algunos departamentos).
- Ventanas: perfiles de hierro con vidrio crudo incoloro y sistema vaivén, mamparas con perfiles de hierro y vidrio templado con sistema corredizo en locales comerciales.
- Instalaciones Eléctricas: redes empotradas, corriente monofásica.
- Instalaciones Sanitarias: sistema de bombeo, redes empotradas de agua fría y desagüe.


Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792


Ing. Claudia Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INCS-06PRCS


ARQ. ANELUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INCS - 06PRCS


Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP 178816
REPEV SBS N° 3106-2024


ARQ. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

- Aparatos sanitarios: loza vitrificada blanca o de color, grifería nacional convencional.

d. Obras Complementarias e instalaciones fijas y permanentes

El edificio cuenta con un tanque cisterna y un tanque elevado de concreto armado en cada bloque, con sistema de bombeo, en regular estado de conservación. Además de contar con 02 cajas de ascensor con capacidad para 6 personas (450kg), los cuales no se encuentran en funcionamiento.

e. Áreas Comunes

Las áreas comunes del inmueble es el ingreso principal, el cual es compartido tanto para el área comercial como para el área residencial. Sin embargo, se tienen como áreas comunes independientes las áreas comunes de la parte residencial que son las escaleras, los pasillos o pasadizos de distribución, el ascensor y la azotea, mientras que las áreas comunes de los locales comerciales son la escalera de acceso a mezzanine y pasillos de circulación.

f. Material Predominante del inmueble

Concreto.

g. Antigüedad, estado de conservación y depreciación del inmueble

De acuerdo al Predio Urbano (Año 2024), la edificación tiene una antigüedad de 65 años. Según la inspección ocular, estado de conservación y como material predominante, se estiman los siguientes factores de depreciación:

- Para departamentos:
 - Regular/Malo: 0.29
- Para locales comerciales:
 - Regular: 0.34

16. CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO DEL INMUEBLE

Características urbanas:					
Tipo de Zona:	Urbana	Uso predominante:	Vivienda Comercio	Demanda/Interés:	Media
Altura de edificación:	Alta	Desarrollo:	Estacionario	Tendencia Desarrollo:	Consolidado Heterogéneo
Zonificación:	ZTE-1	Estado de conservación:	Regular	Nivel Socioeconómico:	Medio

Chavez v. b.
Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/ANCS-OPRCS

Castillo
ARG. ANAUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/ANCS - OPNCS

Albarán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Abarca
ARG. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN - MVCS

Equipamiento:					
Comercial:	Abundante	Escolar:	Suficiente	Asistencial:	Suficiente
Áreas verdes:	Escaso	Zonas Recreativas:	Escaso	Estacionamiento:	Suficiente

17. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

Infraestructura urbana:					
Vías asfaltadas:	Completas	Veredas:	Completas	Alcantarillado:	Completas
Agua potable:	Completas	Alumbrado:	Completas	Otros:	Servicio de Internet y Cable
Calidad:	Media			Estado de Conservación:	Bueno
Avenidas principales de acceso:					
Avenida 1:	Av. Tacna	Avenida 2:	Av. Abancay	Avenida 3:	Av. Nicolás de Piérولا

18. SERVIDUMBRES

El inmueble no cuenta con ningún tipo de servidumbre.

19. GRAVÁMENES Y CARGAS

El inmueble matriz se encuentra inscrito en la Partida Electrónica N° 07015925 de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, y no cuenta con cargas ni gravámenes.

Las unidades inmobiliarias residenciales y comerciales no se encuentran independizadas, la información correspondiente a áreas se obtuvo del Predio Urbano 2024 y planos proporcionados por El Cliente.

20. FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN

Para la elaboración del presente informe se proporcionó el Margesí de los inmuebles del FCR, conteniendo para este predio, los siguientes documentos:

- Certificado Literal de los inmuebles, de fecha 01 de diciembre de 2024.
- Predio Urbano 2024.
- Planos:
 - o Plano de ubicación A-01.

- Planos de Planta – Primer al Décimo Piso, Sótano, Mezzanine y Azotea.

21. OBSERVACIONES

- El área del terreno y el área techada fue proporcionada por el cliente, cuadro margesi de áreas de inmuebles del FCR, lo cual se verificó con lo indicado en el Predio Urbano y planos proporcionados.
- El estado de conservación se obtuvo conforme a las definiciones del Artículo 13 del Reglamento Nacional de Tasaciones, en este caso estado de conservación *“regular”*, dado que se define como *“aquellas edificaciones que reciben mantenimiento esporádico, cuya estructura no tiene deterioro y de existir no la comprometen, pudiendo ser subsanado; o que los acabados e instalaciones sanitarias, eléctricas, de equipamiento u otras, presentan deterioros visibles debido al uso normal”*, coincidiendo con lo verificado en la inspección ocular de los locales comerciales.
- El estado de conservación se obtuvo conforme a las definiciones del Artículo 13 del Reglamento Nacional de Tasaciones, en este caso estado de conservación *“malo”*, dado que se define como *“aquellas edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura presenta deterioros que la comprometen, aunque sin peligro de colapsar y, en el caso de los acabados e instalaciones eléctricas, de equipamiento u otras, presentan visibles desperfectos”*, coincidiendo con lo verificado en la inspección ocular correspondiente a departamentos.
- Partida Registral: Se obtuvo la partida completa del inmueble, misma que fue revisada en su totalidad para efectos del presente informe.
- Los inmuebles no presentan cargas ni gravámenes.

B. TASACIÓN

1. VALOR DE TERRENO (VT)

De acuerdo al estudio de mercado de la zona donde se ubica el terreno y teniendo en consideración las obras de infraestructura urbana, así como su zonificación, tipo de vía en la que se ubica, extensión, uso, servicios con los que cuenta, característica del entorno y oferta, se determina como precio unitario para el terreno del inmueble en tasación:

$$VUT = \text{US\$ } 1\,588.00 / \text{m}^2$$

Por lo tanto:

$$VT = VUT \times AT / \text{m}^2$$

INMUEBLE	Área de Terreno		VUT		Total (US\$)	Total (S/)
Nuevo Mundo (Partida Registral)	m ²	954.45	\$/m ²	1,588.00	1,515,666.60	5,668,593.08

VT = US\$ 1,515,666.60

2. VALOR DE LAS EDIFICACIONES (VE)

De acuerdo a las características constructivas y a los acabados del inmueble, se estima el precio de mercado de la edificación en:

Valor de la Edificación:

VE = VUE x AT x D

Dónde:

- VUE = Valor unitario de la edificación
- AT = Área Techada
- FD = Factor de depreciación

Donde, el VUE, de acuerdo al tipo de edificación es:

N°	Partida	VUE1: LOCALES COMERCIALES		VUE2: DEPARTAMENTOS		VUE3: AREAS COMUNES	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	B	593.38	B	593.38	B	593.38
2	Techos	C	301.31	C	301.31	C	301.31
3	Pisos	D	171.78	G	69.37	G	69.37
4	Puertas y Ventanas	E	127.53	F	95.75	F	95.75
5	Revestimientos	F	112.60	F	112.60	F	112.60
6	Baños	D	51.12	D	51.12	J	0.00
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	389.84	B	389.84	D	155.35
	Costo Unitario de Edificación (S/)		1,747.56		1,613.37		1,327.76
	Gastos Generales (12%)		209.71		193.60		159.33
	Utilidad (10%)		174.76		161.34		132.78
	IGV (18%)		314.56		290.41		239.00
	Tipo de cambio		S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74
	Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)		654.17		603.93		497.02

Por lo tanto:

Chavez v. b.
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INMUCS-OPRCS

Castillo
ARG. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INMUCS-OPRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Abarca
ARG. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	ÁREA OCUPADA (m2)	ÁREA TECHADA (m2)	VUT (US\$/m²)	Material Predominante	Edad (años)	Estado de Conservación	F.D.	Valor de Edificaciones (US\$)	Valor de Edificaciones (S/)
1	Local Comercial N° 274 - 276	127.02	127.02	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	28,251.35	105,660.06
2	Local Comercial N° 274 - 276	127.02	127.02	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	28,251.35	105,660.06
3	Local Comercial N° 116 - 118	60.80	60.80	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	13,522.93	50,575.75
4	Local Comercial N° 120	39.18	39.18	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	8,714.28	32,591.41
5	Local Comercial N° 122	34.12	34.12	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	7,588.85	28,382.31
6	Local Comercial N° 124	26.38	26.38	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	5,867.35	21,943.89
7	Local Comercial N° 126	34.12	34.12	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	7,588.85	28,382.31
8	Local Comercial N° 128	34.12	34.12	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	7,588.85	28,382.31
9	Local Comercial N° 130	26.38	26.38	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	5,867.35	21,943.89
10	Local Comercial N° 132	34.12	34.12	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	7,588.85	28,382.31
11	Local Comercial N° 134	41.18	41.18	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	9,159.11	34,255.09
12	Local Comercial N° 274 - 276	48.67	48.67	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	10,825.01	40,485.56
13	Local Comercial N° 153	4.51	4.51	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	1,003.10	3,751.59
14	Local Comercial N° 154 - 156	48.80	48.80	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	10,853.93	40,593.69
15	Local Comercial N° 158	31.94	31.94	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	7,103.99	26,568.91
16	Local Comercial N° 162 - 164	56.68	56.68	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	12,606.57	47,148.58
17	Local Comercial N° 166 - 168	39.83	39.83	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	8,858.85	33,132.11
18	Local Comercial N° 170	26.00	26.00	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	5,782.83	21,627.79
19	Local Comercial N° 172	30.79	30.79	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	6,848.21	25,612.29
20	Local Comercial N° 174	30.96	30.96	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	6,886.02	25,753.70
21	Local Comercial N° 176	81.25	81.25	654.17	Concreto	65	Regular	0.34	18,071.35	67,586.84
22	Departamento N° 201	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78
23	Departamento N° 202	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
24	Departamento N° 203	48.10	48.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,424.28	31,506.81
25	Departamento N° 204	48.70	48.70	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,529.37	31,899.83
26	Departamento N° 205	46.25	46.25	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,100.27	30,295.01

Chavez v. b.
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudio F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2004-INEN/MVCS-OPRCS

Castillo
ARQ. ANAUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INEN/MVCS - OPACCS

Elizbeth Rojas Albarán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Abarcá Morán
ARQ. CARLOS F. ABARCÁ MORÁN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN - MVCS

27	Departamento N° 206	41.40	41.40	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	7,250.84	27,118.13
28	Departamento N° 207	50.15	50.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,783.32	32,849.62
29	Departamento N° 208	84.10	84.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	14,729.36	55,087.79
30	Departamento N° 301	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78
31	Departamento N° 302	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
32	Departamento N° 303	48.10	48.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,424.28	31,506.81
33	Departamento N° 304	48.70	48.70	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,529.37	31,899.83
34	Departamento N° 305	46.25	46.25	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,100.27	30,295.01
35	Departamento N° 306	41.40	41.40	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	7,250.84	27,118.13
36	Departamento N° 307	50.15	50.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,783.32	32,849.62
37	Departamento N° 308	84.10	84.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	14,729.36	55,087.79
38	Departamento N° 401	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78
39	Departamento N° 402	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
40	Departamento N° 403	48.10	48.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,424.28	31,506.81
41	Departamento N° 404	48.70	48.70	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,529.37	31,899.83
42	Departamento N° 405	46.25	46.25	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,100.27	30,295.01
43	Departamento N° 406	41.40	41.40	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	7,250.84	27,118.13
44	Departamento N° 407	50.15	50.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,783.32	32,849.62
45	Departamento N° 408	84.10	84.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	14,729.36	55,087.79
46	Departamento N° 501	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78
47	Departamento N° 502	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
48	Departamento N° 503	48.10	48.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,424.28	31,506.81
49	Departamento N° 504	48.70	48.70	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,529.37	31,899.83
50	Departamento N° 505	46.25	46.25	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,100.27	30,295.01
51	Departamento N° 506	41.40	41.40	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	7,250.84	27,118.13
52	Departamento N° 507	50.15	50.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,783.32	32,849.62
53	Departamento N° 508	84.10	84.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	14,729.36	55,087.79
54	Departamento N° 601	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78

Chavez v. b.
Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/ANCS-06PRCS

Castillo
ARG. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIA
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/ANCS - 06PRCS

Albarán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Arca
ARG. CARLOS F. ARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN - MVCS

55	Departamento N° 602	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
56	Departamento N° 603	48.10	48.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,424.28	31,506.81
57	Departamento N° 604	48.70	48.70	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,529.37	31,899.83
58	Departamento N° 605	46.25	46.25	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,100.27	30,295.01
59	Departamento N° 606	41.40	41.40	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	7,250.84	27,118.13
60	Departamento N° 607	50.15	50.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,783.32	32,849.62
61	Departamento N° 608	84.10	84.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	14,729.36	55,087.79
62	Departamento N° 701	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78
63	Departamento N° 702	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
64	Departamento N° 703	48.10	48.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,424.28	31,506.81
65	Departamento N° 704	48.70	48.70	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,529.37	31,899.83
66	Departamento N° 705	46.25	46.25	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,100.27	30,295.01
67	Departamento N° 706	41.40	41.40	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	7,250.84	27,118.13
68	Departamento N° 707	50.15	50.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	8,783.32	32,849.62
69	Departamento N° 708	84.10	84.10	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	14,729.36	55,087.79
70	Departamento N° 801	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78
71	Departamento N° 802	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
72	Departamento N° 803	57.65	57.65	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	10,096.88	37,762.32
73	Departamento N° 101-A	23.16	23.16	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	4,056.27	15,170.43
74	Departamento N° 102-A	6.00	6.00	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,050.85	3,930.16
75	Departamento N° 103-A	5.60	5.60	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	980.79	3,668.15
76	Departamento N° 104-A	5.80	5.80	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,015.82	3,799.16
77	Departamento N° 105-A	5.80	5.80	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,015.82	3,799.16
78	Departamento N° 106-A	5.80	5.80	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,015.82	3,799.16
79	Departamento N° 107-A	5.80	5.80	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,015.82	3,799.16
80	Departamento N° 108-A	5.80	5.80	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,015.82	3,799.16
81	Departamento N° 109-A	5.80	5.80	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,015.82	3,799.16
82	Departamento N° 110-A	5.80	5.80	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,015.82	3,799.16

Chavez v. b.
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INCS-06PRCS

Castillo
ARG. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIA
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INCS - 06PRCS

Albarán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2024

Morán
ARG. CARLOS F. ALCARAZ MORÁN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN - MVCS

83	Departamento N° 111-A	6.00	6.00	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	1,050.85	3,930.16
84	Departamento N° 901	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78
85	Departamento N° 902	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
86	Departamento N° 903	57.65	57.65	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	10,096.88	37,762.32
87	Departamento N° 1001	92.95	92.95	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	16,279.35	60,884.78
88	Departamento N° 1002	112.15	112.15	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	19,642.06	73,461.31
89	Departamento N° 1003	57.65	57.65	603.93	Concreto	65	Regular a Malo	0.29	10,096.88	37,762.32
TOTAL (m²)		4,996.28	4,996.28				TOTAL (US\$)		921,566.42	3,446,658.38

VE = US\$ 921,556.42

3. VALOR DE LAS ÁREAS COMUNES (VAC)

Para el cálculo del Valor de Áreas Comunes, se calculará en base al % de participación de la Unidad Inmobiliaria de uso exclusivo, de acuerdo a lo indicado en el Título I, Capítulo VI, Artículo 40, ítem 40.3 del Reglamento Nacional de Tasaciones.

ITEM	TIPO DE INMUEBLE	% de Áreas Comunes	Área común por predio (m2)	Valor Unitario de Áreas Comunes (US\$/m²)	F.D.	Valor de Áreas Comunes (US\$)	Valor de Áreas Comunes (\$/)
1	Local Comercial N° 274 - 276	3.66%	71.44	497.02	0.34	12,072.06	45,149.51
2	Local Comercial N° 274 - 276	3.66%	71.44	497.02	0.34	12,072.06	45,149.51
3	Local Comercial N° 116 - 118	1.17%	22.90	497.02	0.34	3,869.69	14,472.65
4	Local Comercial N° 120	0.76%	14.86	497.02	0.34	2,511.85	9,394.30
5	Local Comercial N° 122	0.65%	12.72	497.02	0.34	2,149.06	8,037.49
6	Local Comercial N° 124	0.51%	9.98	497.02	0.34	1,686.08	6,305.94
7	Local Comercial N° 126	0.66%	12.92	497.02	0.34	2,183.61	8,166.71
8	Local Comercial N° 128	0.66%	12.92	497.02	0.34	2,183.61	8,166.71
9	Local Comercial N° 130	0.52%	10.18	497.02	0.34	1,720.63	6,435.16

10	Local Comercial N° 132	0.66%	12.92	497.02	0.34	2,183.61	8,166.71
11	Local Comercial N° 134	0.79%	15.46	497.02	0.34	2,612.04	9,769.04
12	Local Comercial N° 274 - 276	1.40%	27.38	497.02	0.34	4,626.36	17,302.57
13	Local Comercial N° 153	0.09%	1.76	497.02	0.34	297.14	1,111.29
14	Local Comercial N° 154 - 156	0.94%	18.40	497.02	0.34	3,109.57	11,629.81
15	Local Comercial N° 158	0.62%	12.12	497.02	0.34	2,048.86	7,662.75
16	Local Comercial N° 162 - 164	1.09%	21.32	497.02	0.34	3,603.65	13,477.66
17	Local Comercial N° 166 - 168	0.77%	15.07	497.02	0.34	2,546.40	9,523.52
18	Local Comercial N° 170	0.50%	9.79	497.02	0.34	1,654.98	6,189.64
19	Local Comercial N° 172	0.59%	11.55	497.02	0.34	1,952.12	7,300.94
20	Local Comercial N° 174	0.60%	11.74	497.02	0.34	1,983.22	7,417.23
21	Local Comercial N° 176	1.57%	30.73	497.02	0.34	5,192.99	19,421.78
22	Departamento N° 201	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20
23	Departamento N° 202	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88
24	Departamento N° 203	0.93%	18.20	497.02	0.29	2,622.81	9,809.33
25	Departamento N° 204	0.94%	18.40	497.02	0.29	2,652.28	9,919.54
26	Departamento N° 205	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
27	Departamento N° 206	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
28	Departamento N° 207	0.97%	18.97	497.02	0.29	2,734.80	10,228.15
29	Departamento N° 208	1.66%	32.49	497.02	0.29	4,682.76	17,513.51
30	Departamento N° 301	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20
31	Departamento N° 302	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88

Chavez
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INMUCS-06PRCS

Castillo
ARQ. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIA
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INMUCS-06PRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2024

Morán
ARQ. CARLOS F. ABRCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 13650-PN-MVCS

32	Departamento N° 303	0.93%	18.20	497.02	0.29	2,622.81	9,809.33
33	Departamento N° 304	0.94%	18.40	497.02	0.29	2,652.28	9,919.54
34	Departamento N° 305	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
35	Departamento N° 306	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
36	Departamento N° 307	0.97%	18.97	497.02	0.29	2,734.80	10,228.15
37	Departamento N° 308	1.66%	32.49	497.02	0.29	4,682.76	17,513.51
38	Departamento N° 401	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20
39	Departamento N° 402	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88
40	Departamento N° 403	0.93%	18.20	497.02	0.29	2,622.81	9,809.33
41	Departamento N° 404	0.94%	18.40	497.02	0.29	2,652.28	9,919.54
42	Departamento N° 405	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
43	Departamento N° 406	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
44	Departamento N° 407	0.97%	18.97	497.02	0.29	2,734.80	10,228.15
45	Departamento N° 408	1.42%	27.74	497.02	0.29	3,999.06	14,956.47
46	Departamento N° 501	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20
47	Departamento N° 502	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88
48	Departamento N° 503	0.93%	18.20	497.02	0.29	2,622.81	9,809.33
49	Departamento N° 504	0.94%	18.40	497.02	0.29	2,652.28	9,919.54
50	Departamento N° 505	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
51	Departamento N° 506	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
52	Departamento N° 507	0.97%	18.97	497.02	0.29	2,734.80	10,228.15
53	Departamento N° 508	1.66%	32.49	497.02	0.29	4,682.76	17,513.51
54	Departamento N° 601	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20
55	Departamento N° 602	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88
56	Departamento N° 603	0.93%	18.20	497.02	0.29	2,622.81	9,809.33
57	Departamento N° 604	0.94%	18.40	497.02	0.29	2,652.28	9,919.54
58	Departamento N° 605	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
59	Departamento N° 606	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50

60	Departamento N° 607	0.97%	18.97	497.02	0.29	2,734.80	10,228.15
61	Departamento N° 608	1.66%	32.49	497.02	0.29	4,682.76	17,513.51
62	Departamento N° 701	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20
63	Departamento N° 702	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88
64	Departamento N° 703	0.93%	18.20	497.02	0.29	2,622.81	9,809.33
65	Departamento N° 704	0.94%	18.40	497.02	0.29	2,652.28	9,919.54
66	Departamento N° 705	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
67	Departamento N° 706	0.89%	17.42	497.02	0.29	2,510.83	9,390.50
68	Departamento N° 707	0.97%	18.97	497.02	0.29	2,734.80	10,228.15
69	Departamento N° 708	1.66%	32.49	497.02	0.29	4,682.76	17,513.51
70	Departamento N° 801	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20
71	Departamento N° 802	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88
72	Departamento N° 803	1.11%	21.71	497.02	0.29	3,129.70	11,705.06
73	Departamento N° 101-A	0.45%	8.81	497.02	0.29	1,270.15	4,750.36
74	Departamento N° 102-A	0.12%	2.35	497.02	0.29	338.90	1,267.50
75	Departamento N° 103-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
76	Departamento N° 104-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
77	Departamento N° 105-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
78	Departamento N° 106-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
79	Departamento N° 107-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
80	Departamento N° 108-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
81	Departamento N° 109-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
82	Departamento N° 110-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
83	Departamento N° 111-A	0.11%	2.15	497.02	0.29	309.43	1,157.28
84	Departamento N° 901	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20
85	Departamento N° 902	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88
86	Departamento N° 903	1.11%	21.71	497.02	0.29	3,129.70	11,705.06
87	Departamento N° 1001	1.79%	35.02	497.02	0.29	5,048.18	18,880.20

Chavez
Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INMUNCS-06PRCS

Castillo
ARG. MANUELA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INEN/INMUNCS-06PRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Morán
ARG. CARLOS F. ABRCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

88	Departamento N° 1002	2.17%	42.26	497.02	0.29	6,091.41	22,781.88
89	Departamento N° 1003	1.11%	21.71	497.02	0.29	3,129.70	11,705.06
TOTAL (US\$)		100.00%	1,951.44			291,901.17	1,091,710.34

VAC = US\$ 291,901.17

4. VALOR DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS E INSTALACIONES FIJAS Y PERMANENTES

El inmueble cuenta con las siguientes obras complementarias:

Descripción	Cantidad	Medida	Valor Unitario (US\$)	Valos Similar a Nuevo (US\$)	F.D.	Valor de Obras Complementarias (US\$)	Valor de Obras Complementarias (S/)
Cisterna (inc. bomba)	40.00	m3	500.00	20,000.00	0.34	6,800.00	25,432.00
Tanque elevado	40.00	m3	400.00	16,000.00	0.34	5,440.00	20,345.60
Ascensor	2.00	Und.	32,000.00	64,000.00	0.18	11,520.00	43,084.80
TOTAL				100,000.00		23,760.00	88,862.40

5. VALOR TOTAL DEL PREDIO

El Valor de Tasación del Predio (VTP), será igual a la sumatoria del Valor del Terreno (VT), más el Valor de la Edificación (VE), más el Valor de Áreas Comunes (VAC), más el Valor de Obras Complementarias (VOC):

VTP = VT + VE + VAC + VOC

INMUEBLE	Valor del Terreno (US\$)	Valor de Edificaciones (US\$)	Valor de Áreas Comunes (US\$)	Valor de Obras Complementarias (US\$)	Valor Total del Predio (US\$)	Valor Total del Predio (S/)
Nuevo Mundo	1,515,666.60	921,566.42	291,901.17	23,760.00	2,752,894.18	10,295,824.25

VTP = US\$ 2,752,894.18

SON: DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 18/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

6. VALOR COMERCIAL DEL PREDIO (VC)

El Valor Comercial se determina a través del desarrollo de las dos metodologías aplicadas, como lo son:

- Método de Costos o Tasación Directa.
- Método de Comparación o de Mercado.

Después del análisis realizado por las dos metodologías aplicadas, consideramos que el Valor Comercial del inmueble está dado por el valor obtenido a través del Método de Comparación o de Mercado.

$$VC = VUM \times AC$$

Donde:

- VUM = Valor Unitario de Mercado
- AT = Área Techada
- VC = Valor Comercial

Por lo tanto:

Descripción	AO (m²)	AT (m²)	VUM (US\$/m²)	FM	VC (US\$)	VC (\$/)
Local Comercial N° 274 - 276	127.02	127.02	1,074.00	0.60	81,851.69	306,125.31
Local Comercial N° 274 - 276	127.02	127.02	1,074.00	1.00	136,419.48	510,208.86
Local Comercial N° 116 - 118	60.80	60.80	1,074.00	0.90	58,769.28	219,797.11
Local Comercial N° 120	39.18	39.18	1,074.00	0.90	37,871.39	141,638.99
Local Comercial N° 122	34.12	34.12	1,074.00	0.90	32,980.39	123,346.67
Local Comercial N° 124	26.38	26.38	1,074.00	0.90	25,498.91	95,365.92
Local Comercial N° 126	34.12	34.12	1,074.00	0.90	32,980.39	123,346.67
Local Comercial N° 128	34.12	34.12	1,074.00	0.90	32,980.39	123,346.67
Local Comercial N° 130	26.38	26.38	1,074.00	0.90	25,498.91	95,365.92
Local Comercial N° 132	34.12	34.12	1,074.00	0.90	32,980.39	123,346.67
Local Comercial N° 134	41.18	41.18	1,074.00	0.90	39,804.59	148,869.16
Local Comercial N° 274 - 276	48.67	48.67	1,074.00	0.60	31,362.95	117,297.43
Local Comercial N° 153	4.51	4.51	1,074.00	0.50	2,421.87	9,057.79
Local Comercial N° 154 - 156	48.80	48.80	1,074.00	0.50	26,205.60	98,008.94
Local Comercial N° 158	31.94	31.94	1,074.00	0.50	17,151.78	64,147.66
Local Comercial N° 162 - 164	56.68	56.68	1,074.00	0.50	30,437.16	113,834.98
Local Comercial N° 166 - 168	39.83	39.83	1,074.00	0.50	21,388.71	79,993.78
Local Comercial N° 170	26.00	26.00	1,074.00	0.50	13,962.00	52,217.88
Local Comercial N° 172	30.79	30.79	1,074.00	0.50	16,534.23	61,838.02
Local Comercial N° 174	30.96	30.96	1,074.00	0.50	16,625.52	62,179.44
Local Comercial N° 176	81.25	81.25	1,074.00	0.50	43,631.25	163,180.88
Departamento N° 201	92.95	92.95	610.00	1.00	56,699.50	212,056.13
Departamento N° 202	112.15	112.15	610.00	1.00	68,411.50	255,859.01
Departamento N° 203	48.10	48.10	610.00	1.00	29,341.00	109,735.34
Departamento N° 204	48.70	48.70	610.00	1.00	29,707.00	111,104.18
Departamento N° 205	46.25	46.25	610.00	1.00	28,212.50	105,514.75
Departamento N° 206	41.40	41.40	610.00	1.00	25,254.00	94,449.96
Departamento N° 207	50.15	50.15	610.00	1.00	30,591.50	114,412.21

Chavez
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia Echeveriz Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2004-INEN/MINCS-06PRCS

Castillo
ARQ. ANAUCIA CASTILLO VALDIVIA
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INEN/MINCS-06PRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Moran
ARQ. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

Departamento N° 208	84.10	84.10	610.00	1.00	51,301.00	191,865.74
Departamento N° 301	92.95	92.95	610.00	0.90	51,029.55	190,850.52
Departamento N° 302	112.15	112.15	610.00	0.90	61,570.35	230,273.11
Departamento N° 303	48.10	48.10	610.00	0.90	26,406.90	98,761.81
Departamento N° 304	48.70	48.70	610.00	0.90	26,736.30	99,993.76
Departamento N° 305	46.25	46.25	610.00	0.90	25,391.25	94,963.28
Departamento N° 306	41.40	41.40	610.00	0.90	22,728.60	85,004.96
Departamento N° 307	50.15	50.15	610.00	0.90	27,532.35	102,970.99
Departamento N° 308	84.10	84.10	610.00	0.90	46,170.90	172,679.17
Departamento N° 401	92.95	92.95	610.00	0.80	45,359.60	169,644.90
Departamento N° 402	112.15	112.15	610.00	0.80	54,729.20	204,687.21
Departamento N° 403	48.10	48.10	610.00	0.80	23,472.80	87,788.27
Departamento N° 404	48.70	48.70	610.00	0.80	23,765.60	88,883.34
Departamento N° 405	46.25	46.25	610.00	0.80	22,570.00	84,411.80
Departamento N° 406	41.40	41.40	610.00	0.80	20,203.20	75,559.97
Departamento N° 407	50.15	50.15	610.00	0.80	24,473.20	91,529.77
Departamento N° 408	84.10	84.10	610.00	0.80	41,040.80	153,492.59
Departamento N° 501	92.95	92.95	610.00	0.70	39,689.65	148,439.29
Departamento N° 502	112.15	112.15	610.00	0.70	47,888.05	179,101.31
Departamento N° 503	48.10	48.10	610.00	0.70	20,538.70	76,814.74
Departamento N° 504	48.70	48.70	610.00	0.70	20,794.90	77,772.93
Departamento N° 505	46.25	46.25	610.00	0.70	19,748.75	73,860.33
Departamento N° 506	41.40	41.40	610.00	0.70	17,677.80	66,114.97
Departamento N° 507	50.15	50.15	610.00	0.70	21,414.05	80,088.55
Departamento N° 508	84.10	84.10	610.00	0.70	35,910.70	134,306.02
Departamento N° 601	92.95	92.95	610.00	0.70	39,689.65	148,439.29
Departamento N° 602	112.15	112.15	610.00	0.70	47,888.05	179,101.31
Departamento N° 603	48.10	48.10	610.00	0.70	20,538.70	76,814.74
Departamento N° 604	48.70	48.70	610.00	0.70	20,794.90	77,772.93
Departamento N° 605	46.25	46.25	610.00	0.70	19,748.75	73,860.33
Departamento N° 606	41.40	41.40	610.00	0.70	17,677.80	66,114.97
Departamento N° 607	50.15	50.15	610.00	0.70	21,414.05	80,088.55
Departamento N° 608	84.10	84.10	610.00	0.70	35,910.70	134,306.02
Departamento N° 701	92.95	92.95	610.00	0.60	34,019.70	127,233.68
Departamento N° 702	112.15	112.15	610.00	0.60	41,046.90	153,515.41
Departamento N° 703	48.10	48.10	610.00	0.60	17,604.60	65,841.20
Departamento N° 704	48.70	48.70	610.00	0.60	17,824.20	66,662.51
Departamento N° 705	46.25	46.25	610.00	0.60	16,927.50	63,308.85
Departamento N° 706	41.40	41.40	610.00	0.60	15,152.40	56,669.98
Departamento N° 707	50.15	50.15	610.00	0.60	18,354.90	68,647.33
Departamento N° 708	84.10	84.10	610.00	0.60	30,780.60	115,119.44
Departamento N° 801	92.95	92.95	610.00	0.60	34,019.70	127,233.68

Departamento N° 802	112.15	112.15	610.00	0.60	41,046.90	153,515.41
Departamento N° 803	57.65	57.65	610.00	0.60	21,099.90	78,913.63
Departamento N° 101-A	23.16	23.16	610.00	1.00	14,127.60	52,837.22
Departamento N° 102-A	6.00	6.00	610.00	1.00	3,660.00	13,688.40
Departamento N° 103-A	5.60	5.60	610.00	1.00	3,416.00	12,775.84
Departamento N° 104-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 105-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 106-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 107-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 108-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 109-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 110-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 111-A	6.00	6.00	610.00	1.00	3,660.00	13,688.40
Departamento N° 901	92.95	92.95	610.00	0.60	34,019.70	127,233.68
Departamento N° 902	112.15	112.15	610.00	0.60	41,046.90	153,515.41
Departamento N° 903	57.65	57.65	610.00	0.60	21,099.90	78,913.63
Departamento N° 1001	92.95	92.95	610.00	0.60	34,019.70	127,233.68
Departamento N° 1002	112.15	112.15	610.00	0.60	41,046.90	153,515.41
Departamento N° 1003	57.65	57.65	610.00	0.60	21,099.90	78,913.63
TOTAL	4,996.28	4,996.28			2,597,220.58	9,713,605.06

VC = US\$ 2,597,220.58

SON: DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTE CON 58/100 DOLARES AMERICANOS

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

7. VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA

VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA DEL INMUEBLE EN EL MERCADO (VRM) (RESOLUCIÓN S.B.S N° 11356-2008)

El Valor de Realización inmediata en el mercado, es el Valor Neto del inmueble, que se esperaría recuperar como consecuencia de la eventual venta del bien, en la situación como está, descontando los castigos y cargos por los conceptos indicados a continuación:

Deducciones a aplicar:

- Gastos de Publicidad 2.00%
- Gastos de Tasación para realización 0.20%
- Comisiones de ventas 5.00%

Chavez v. b.
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia Fajardo Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INCS-OPRCS

Castillo
ARQ. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIA
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INCS-OPRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Abarca
ARQ. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

- Mantenimiento 2.00%
 - Para realizar el inmueble en un plazo de 360 días y establecido que a la fecha el mercado de oferta es mayor que la demanda para este tipo de inmuebles, consideramos un ajuste en el valor para poder vender el inmueble en ese plazo de 10.80%
- Total de deducciones 20.00%**

$$VRM = VC \times 0.80$$

Descripción	VC (US\$)	Factor de Realización	VRI (US\$)	VRI (S/)
Nuevo Mundo	2,597,220.58	0.80	2,077,776.46	7,770,883.96
TOTAL	2,597,220.58		2,077,776.46	7,770,883.96

$$VRM = US\$ 2,077,776.46$$

SON: DOS MILLONES SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS CON 46/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

8. VALOR SIMILAR NUEVO

El Valor Similar nuevo será igual al Valor de Reposición sin Depreciar (VESD), más el Valor de las Áreas Comunes Sin Depreciar (VACSD), más el Valor de las Obras Complementarias Sin Depreciar (VOCSD):

$$VSN = VESD + VACSD + VOCSD$$

TIPO DE INMUEBLE	Valor de Edificación Sin depreciar (VESD) US\$	Valor de Áreas Comunes Sin Depreciar (VACSD) US\$	Valor de Obras Complementarias Sin Depreciar (VOCSD) US\$	Valor Similar Nuevo (VSN) (VESD+VACSD +VOCSD) US\$
Local Comercial N° 274 - 276	83,092.22	35,506.06	100,000.00	218,598.28
Local Comercial N° 274 - 276	83,092.22	35,506.06		118,598.28
Local Comercial N° 116 - 118	39,773.32	11,381.45		51,154.77
Local Comercial N° 120	25,630.24	7,387.78		33,018.02
Local Comercial N° 122	22,320.16	6,320.77		28,640.93
Local Comercial N° 124	17,256.91	4,959.06		22,215.97
Local Comercial N° 126	22,320.16	6,422.39		28,742.55
Local Comercial N° 128	22,320.16	6,422.39		28,742.55
Local Comercial N° 130	17,256.91	5,060.68		22,317.59
Local Comercial N° 132	22,320.16	6,422.39		28,742.55
Local Comercial N° 134	26,938.57	7,682.48		34,621.05
Local Comercial N° 274 - 276	31,838.28	13,606.93		45,445.21

Local Comercial N° 153	2,950.29	873.93	3,824.22
Local Comercial N° 154 - 156	31,923.32	9,145.81	41,069.13
Local Comercial N° 158	20,894.07	6,026.07	26,920.15
Local Comercial N° 162 - 164	37,078.15	10,598.98	47,677.13
Local Comercial N° 166 - 168	26,055.45	7,489.40	33,544.85
Local Comercial N° 170	17,008.33	4,867.60	21,875.93
Local Comercial N° 172	20,141.78	5,741.54	25,883.32
Local Comercial N° 174	20,252.99	5,832.99	26,085.99
Local Comercial N° 176	53,151.02	15,273.50	68,424.52
Departamento N° 201	56,135.70	17,407.52	73,543.23
Departamento N° 202	67,731.24	21,004.87	88,736.12
Departamento N° 203	29,049.25	9,044.19	38,093.43
Departamento N° 204	29,411.61	9,145.81	38,557.41
Departamento N° 205	27,931.97	8,658.03	36,590.00
Departamento N° 206	25,002.88	8,658.03	33,660.92
Departamento N° 207	30,287.31	9,430.34	39,717.66
Departamento N° 208	50,790.88	16,147.43	66,938.32
Departamento N° 301	56,135.70	17,407.52	73,543.23
Departamento N° 302	67,731.24	21,004.87	88,736.12
Departamento N° 303	29,049.25	9,044.19	38,093.43
Departamento N° 304	29,411.61	9,145.81	38,557.41
Departamento N° 305	27,931.97	8,658.03	36,590.00
Departamento N° 306	25,002.88	8,658.03	33,660.92
Departamento N° 307	30,287.31	9,430.34	39,717.66
Departamento N° 308	50,790.88	16,147.43	66,938.32
Departamento N° 401	56,135.70	17,407.52	73,543.23
Departamento N° 402	67,731.24	21,004.87	88,736.12
Departamento N° 403	29,049.25	9,044.19	38,093.43
Departamento N° 404	29,411.61	9,145.81	38,557.41
Departamento N° 405	27,931.97	8,658.03	36,590.00
Departamento N° 406	25,002.88	8,658.03	33,660.92
Departamento N° 407	30,287.31	9,430.34	39,717.66
Departamento N° 408	50,790.88	13,789.85	64,580.73
Departamento N° 501	56,135.70	17,407.52	73,543.23
Departamento N° 502	67,731.24	21,004.87	88,736.12
Departamento N° 503	29,049.25	9,044.19	38,093.43
Departamento N° 504	29,411.61	9,145.81	38,557.41
Departamento N° 505	27,931.97	8,658.03	36,590.00
Departamento N° 506	25,002.88	8,658.03	33,660.92
Departamento N° 507	30,287.31	9,430.34	39,717.66
Departamento N° 508	50,790.88	16,147.43	66,938.32
Departamento N° 601	56,135.70	17,407.52	73,543.23
Departamento N° 602	67,731.24	21,004.87	88,736.12
Departamento N° 603	29,049.25	9,044.19	38,093.43
Departamento N° 604	29,411.61	9,145.81	38,557.41
Departamento N° 605	27,931.97	8,658.03	36,590.00
Departamento N° 606	25,002.88	8,658.03	33,660.92
Departamento N° 607	30,287.31	9,430.34	39,717.66
Departamento N° 608	50,790.88	16,147.43	66,938.32
Departamento N° 701	56,135.70	17,407.52	73,543.23
Departamento N° 702	67,731.24	21,004.87	88,736.12
Departamento N° 703	29,049.25	9,044.19	38,093.43
Departamento N° 704	29,411.61	9,145.81	38,557.41
Departamento N° 705	27,931.97	8,658.03	36,590.00
Departamento N° 706	25,002.88	8,658.03	33,660.92

Departamento N° 707	30,287.31	9,430.34		39,717.66
Departamento N° 708	50,790.88	16,147.43		66,938.32
Departamento N° 801	56,135.70	17,407.52		73,543.23
Departamento N° 802	67,731.24	21,004.87		88,736.12
Departamento N° 803	34,816.82	10,792.05		45,608.87
Departamento N° 101-A	13,987.12	4,379.83		18,366.95
Departamento N° 102-A	3,623.61	1,168.63		4,792.24
Departamento N° 103-A	3,382.03	1,067.01		4,449.04
Departamento N° 104-A	3,502.82	1,067.01		4,569.83
Departamento N° 105-A	3,502.82	1,067.01		4,569.83
Departamento N° 106-A	3,502.82	1,067.01		4,569.83
Departamento N° 107-A	3,502.82	1,067.01		4,569.83
Departamento N° 108-A	3,502.82	1,067.01		4,569.83
Departamento N° 109-A	3,502.82	1,067.01		4,569.83
Departamento N° 110-A	3,502.82	1,067.01		4,569.83
Departamento N° 111-A	3,623.61	1,067.01		4,690.62
Departamento N° 901	56,135.70	17,407.52		73,543.23
Departamento N° 902	67,731.24	21,004.87		88,736.12
Departamento N° 903	34,816.82	10,792.05		45,608.87
Departamento N° 1001	56,135.70	17,407.52		73,543.23
Departamento N° 1002	67,731.24	21,004.87		88,736.12
Departamento N° 1003	34,816.82	10,792.05		45,608.87
TOTAL	3,066,847.18	969,912.95	100,000.00	4,136,760.13

VSN = US\$ 4,136,760.13

SON: CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA CON 13/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

9. VALOR DE REPOSICIÓN

Es el Valor Similar Nuevo (VSN), afectado por la Depreciación:

VREP = VSN * D

TIPO DE INMUEBLE	Valor Similar Nuevo (VSN) (VESD+VACSD +VOCSD) US\$	Depreciación (D)	Valor de Edificación (VE) US\$	Valor de Áreas Comunes US\$	Valor de Obras Complementarias (VOC) US\$	Valor de Reposición US\$
Local Comercial N° 274 - 276	218,598.28	0.34	28,251.35	12,072.06	23,760.00	64,083.41
Local Comercial N° 274 - 276	118,598.28	0.34	28,251.35	12,072.06		40,323.41
Local Comercial N° 116 - 118	51,154.77	0.34	13,522.93	3,869.69		17,392.62
Local Comercial N° 120	33,018.02	0.34	8,714.28	2,511.85		11,226.13

Local Comercial N° 122	28,640.93	0.34	7,588.85	2,149.06		9,737.91
Local Comercial N° 124	22,215.97	0.34	5,867.35	1,686.08		7,553.43
Local Comercial N° 126	28,742.55	0.34	7,588.85	2,183.61		9,772.46
Local Comercial N° 128	28,742.55	0.34	7,588.85	2,183.61		9,772.46
Local Comercial N° 130	22,317.59	0.34	5,867.35	1,720.63		7,587.98
Local Comercial N° 132	28,742.55	0.34	7,588.85	2,183.61		9,772.46
Local Comercial N° 134	34,621.05	0.34	9,159.11	2,612.04		11,771.15
Local Comercial N° 274 - 276	45,445.21	0.34	10,825.01	4,626.36		15,451.37
Local Comercial N° 153	3,824.22	0.34	1,003.10	297.14		1,300.24
Local Comercial N° 154 - 156	41,069.13	0.34	10,853.93	3,109.57		13,963.50
Local Comercial N° 158	26,920.15	0.34	7,103.99	2,048.86		9,152.85
Local Comercial N° 162 - 164	47,677.13	0.34	12,606.57	3,603.65		16,210.22
Local Comercial N° 166 - 168	33,544.85	0.34	8,858.85	2,546.40		11,405.25
Local Comercial N° 170	21,875.93	0.34	5,782.83	1,654.98		7,437.81
Local Comercial N° 172	25,883.32	0.34	6,848.21	1,952.12		8,800.33
Local Comercial N° 174	26,085.99	0.34	6,886.02	1,983.22		8,869.24
Local Comercial N° 176	68,424.52	0.34	18,071.35	5,192.99		23,264.34
Departamento N° 201	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 202	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47

Departamento N° 203	38,093.43	0.29	8,424.28	2,622.81		11,047.09
Departamento N° 204	38,557.41	0.29	8,529.37	2,652.28		11,181.65
Departamento N° 205	36,590.00	0.29	8,100.27	2,510.83		10,611.10
Departamento N° 206	33,660.92	0.29	7,250.84	2,510.83		9,761.67
Departamento N° 207	39,717.66	0.29	8,783.32	2,734.80		11,518.12
Departamento N° 208	66,938.32	0.29	14,729.36	4,682.76		19,412.12
Departamento N° 301	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 302	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47
Departamento N° 303	38,093.43	0.29	8,424.28	2,622.81		11,047.09
Departamento N° 304	38,557.41	0.29	8,529.37	2,652.28		11,181.65
Departamento N° 305	36,590.00	0.29	8,100.27	2,510.83		10,611.10
Departamento N° 306	33,660.92	0.29	7,250.84	2,510.83		9,761.67
Departamento N° 307	39,717.66	0.29	8,783.32	2,734.80		11,518.12
Departamento N° 308	66,938.32	0.29	14,729.36	4,682.76		19,412.12
Departamento N° 401	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 402	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47
Departamento N° 403	38,093.43	0.29	8,424.28	2,622.81		11,047.09
Departamento N° 404	38,557.41	0.29	8,529.37	2,652.28		11,181.65
Departamento N° 405	36,590.00	0.29	8,100.27	2,510.83		10,611.10
Departamento N° 406	33,660.92	0.29	7,250.84	2,510.83		9,761.67
Departamento N° 407	39,717.66	0.29	8,783.32	2,734.80		11,518.12
Departamento N° 408	64,580.73	0.29	14,729.36	3,999.06		18,728.42
Departamento N° 501	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 502	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47
Departamento N° 503	38,093.43	0.29	8,424.28	2,622.81		11,047.09
Departamento N° 504	38,557.41	0.29	8,529.37	2,652.28		11,181.65
Departamento N° 505	36,590.00	0.29	8,100.27	2,510.83		10,611.10
Departamento N° 506	33,660.92	0.29	7,250.84	2,510.83		9,761.67

Departamento N° 507	39,717.66	0.29	8,783.32	2,734.80		11,518.12
Departamento N° 508	66,938.32	0.29	14,729.36	4,682.76		19,412.12
Departamento N° 601	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 602	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47
Departamento N° 603	38,093.43	0.29	8,424.28	2,622.81		11,047.09
Departamento N° 604	38,557.41	0.29	8,529.37	2,652.28		11,181.65
Departamento N° 605	36,590.00	0.29	8,100.27	2,510.83		10,611.10
Departamento N° 606	33,660.92	0.29	7,250.84	2,510.83		9,761.67
Departamento N° 607	39,717.66	0.29	8,783.32	2,734.80		11,518.12
Departamento N° 608	66,938.32	0.29	14,729.36	4,682.76		19,412.12
Departamento N° 701	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 702	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47
Departamento N° 703	38,093.43	0.29	8,424.28	2,622.81		11,047.09
Departamento N° 704	38,557.41	0.29	8,529.37	2,652.28		11,181.65
Departamento N° 705	36,590.00	0.29	8,100.27	2,510.83		10,611.10
Departamento N° 706	33,660.92	0.29	7,250.84	2,510.83		9,761.67
Departamento N° 707	39,717.66	0.29	8,783.32	2,734.80		11,518.12
Departamento N° 708	66,938.32	0.29	14,729.36	4,682.76		19,412.12
Departamento N° 801	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 802	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47
Departamento N° 803	45,608.87	0.29	10,096.88	3,129.70		13,226.58
Departamento N° 101-A	18,366.95	0.29	4,056.27	1,270.15		5,326.42
Departamento N° 102-A	4,792.24	0.29	1,050.85	338.90		1,389.75
Departamento N° 103-A	4,449.04	0.29	980.79	309.43		1,290.22
Departamento N° 104-A	4,569.83	0.29	1,015.82	309.43		1,325.25
Departamento N° 105-A	4,569.83	0.29	1,015.82	309.43		1,325.25
Departamento N° 106-A	4,569.83	0.29	1,015.82	309.43		1,325.25
Departamento N° 107-A	4,569.83	0.29	1,015.82	309.43		1,325.25

Chavez v. b.
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INMUCS-06PRCS

Castro
ARQ. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIA
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INMUCS-06PRCS

Albarán
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Abanca Moran
ARQ. CARLOS F. ABANCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

Departamento N° 108-A	4,569.83	0.29	1,015.82	309.43		1,325.25
Departamento N° 109-A	4,569.83	0.29	1,015.82	309.43		1,325.25
Departamento N° 110-A	4,569.83	0.29	1,015.82	309.43		1,325.25
Departamento N° 111-A	4,690.62	0.29	1,050.85	309.43		1,360.28
Departamento N° 901	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 902	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47
Departamento N° 903	45,608.87	0.29	10,096.88	3,129.70		13,226.58
Departamento N° 1001	73,543.23	0.29	16,279.35	5,048.18		21,327.53
Departamento N° 1002	88,736.12	0.29	19,642.06	6,091.41		25,733.47
Departamento N° 1003	45,608.87	0.29	10,096.88	3,129.70		13,226.58
TOTAL	4,136,760.13		921,566.45	291,901.17	23,760.00	1,237,227.62

VREP = US\$ 1,237,227.62

SON: UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTISIETE CON 62/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

10. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO

De acuerdo con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) existen principios de tasación a tener en cuenta como:

Principio de finalidad: La finalidad de la valoración condiciona la base de valor, el método y/o las técnicas de valoración a seguir.

Principio de mayor y mejor uso: El valor de un inmueble está dado por el uso que genera el ingreso neto más alto probable dentro de un periodo específico. Para que este uso más alto y mejor se dé, se deben de establecer ciertas condiciones como son:

- Que el uso sea razonable o apropiadamente justificado.
- Que sea legalmente posible, es decir, que el uso esté permitido por la normativa urbanística vigente y/o cualquier otra ley.
- Que sea financieramente factible posible.

Bajo estos principios, se debe tener en cuenta el propósito de la tasación, los cuales definirán las bases de valor a utilizar.

El valor comercial se define como la cuantía estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

Los factores técnicos y legales de un inmueble afectan proporcionalmente a su valor comercial, es por ello que un predio con un inquilino u ocupante, ajeno a que pague o no pague la renta, condiciona su oferta en el mercado dado que genera a la demanda incertidumbre sobre la adquisición del predio, porque no podría usar inmediatamente el inmueble.

El comprador es quien se encarga de realizar toda acción legal, lo que implica inversión de tiempo y dinero. En estos casos, es recomendable tener asesoría legal sobre los riesgos de este tipo de compra, pues los ocupantes podrían tener algún derecho sobre el predio.

Por lo tanto, consideremos que el valor de mercado de un predio ocupado se ve afectado por las siguientes condiciones de acuerdo con el criterio del perito:

Deducciones para aplicar al valor comercial:

- Gastos legales	20.00%
- Gastos de habilitación de local para uso	20.00%
- Gastos de desalojo o negociación con precarios	10.00%

Total de deducciones 50.00%

$$VCIO = VC \times 0.50$$

Por lo tanto:

Descripción	VC (US\$)	Factor de Ocupación	VCIO (US\$)	VCIO (S/)
Nuevo Mundo	2,597,220.58	0.50	1,298,610.29	4,856,802.48
TOTAL	2,597,220.58		1,298,610.29	4,856,802.48

$$VCIO = \text{US\$ } 1,298,610.29$$

SON: UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIEZ CON 29/100 DÓLARES AMERICANOS.

Tipo de Cambio: S/ 3.74/dólar

Chavez
Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INMUCS-OPRCS

Castillo
ARG. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INMUCS-OPRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Morán
ARG. CARLOS F. ABRARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

B.1. ESTUDIOS DE MERCADO

INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE TERRENOS DE REFERENCIA, MÉTODO DE COSTOS O TASACIÓN DIRECTA

Chavez v. b.
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Ing. Claudio Chave z Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD Nº 030-2020-VI/MEND/AMCS-DGPRCS

ARQ. ANALICIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2013-VIVIENDA / VNCES - DGMACS


Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

ARG. CARLOS F. ABARCA MORÁN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 10650-P.N.-M.V.C.S.

[illegible]

UBICACIÓN DE MUESTRAS



**INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES SIMILARES DE REFERENCIA,
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. (LOCALES COMERCIALES)**

DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO (LOCALES COMERCIALES)												
Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)			Teléfono	Contacto	Conservación	Relac.	Fecha				
Local comercial en Jr. Lampa, al costado de JNE - ONPE, Cercado de Lima. Entrada independiente, 3 baños, 99 años de antigüedad.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecllcin-venta-de-local-comercial-en-lima-cercado-lima-144451434			955 868 885	Real Home Perú	Regular	Similar	03/12/2024				
Local comercial en Jr. Bambas cdra. 4, Cercado de Lima. Puerta directa a calle, 2 medios baños, 46 años de antigüedad.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecllcin-venta-de-local-comercial-en-lima-cercado-lima-144973029			993 611 334	Remax Principal	Regular	Similar	03/12/2024				
Local comercial Av. Emancipación N° 881, Cercado de Lima. Puerta directa a calle, 4 baños, 38 años de antigüedad.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecllcin-venta-de-local-comercial-en-lima-cercado-lima-cercado-142529070			987 847 530	Máster Key	Regular	Similar	03/12/2024				
Local comercial en Jr. De La Unión cdra. 4, Cercado de Lima. Piso 3, 2 baños, 70 años de antigüedad.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecllcin-venta-de-local-comercial-en-centro-de-lima-lima-cercado-66417660			922 502 643	Susan Oshiro	Regular	Similar	03/12/2024				
Local comercial en Av. Alfonso Ugarte N° 685, Cercado de Lima. Piso 2, 2 baños, 36 años de antigüedad.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/vecllcin-venta-de-local-comercial-en-lima-cercado-lima-5-a-mas-dormitorios-145303499			951 905 553	Melisa Arévalo	Regular	Similar	03/12/2024				
Precio	Área (m2)		Precio Unit.	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho.	Valor Unit. Resul-
Inmueble	A.T	A.C	(US\$/m2)	Ubic.	Edad	Conserv.	Sup.	Eq.	Ent.	F.N.	Re.	tante (US\$/m2)
449,000	-	218.00	2,059.63	0.90	1.06	1.00	1.00	1.05	0.80	0.80	0.64	1,318.17
359,000	-	149.00	2,409.40	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.80	0.80	0.61	1,469.73
510,000	-	476.00	1,071.43	0.90	0.93	1.00	1.20	1.10	1.00	0.80	0.88	942.86
260,000	-	262.74	989.57	0.90	1.01	1.00	1.00	1.00	1.20	0.80	0.87	860.93
325,000	-	323.00	1,006.19	0.90	0.92	1.00	1.05	1.00	1.10	0.80	0.77	774.77
Valor Unitario Promedio [\$/m²]:												1,073.29
Valor Unitario Promedio con Redondeo [\$/m²]:												1,074.00

UBICACIÓN DE MUESTRAS



Chavez
Oscar F. Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INMUNCS-OPRCS

Castillo
ARQ. ANAUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INMUNCS-OPRCS

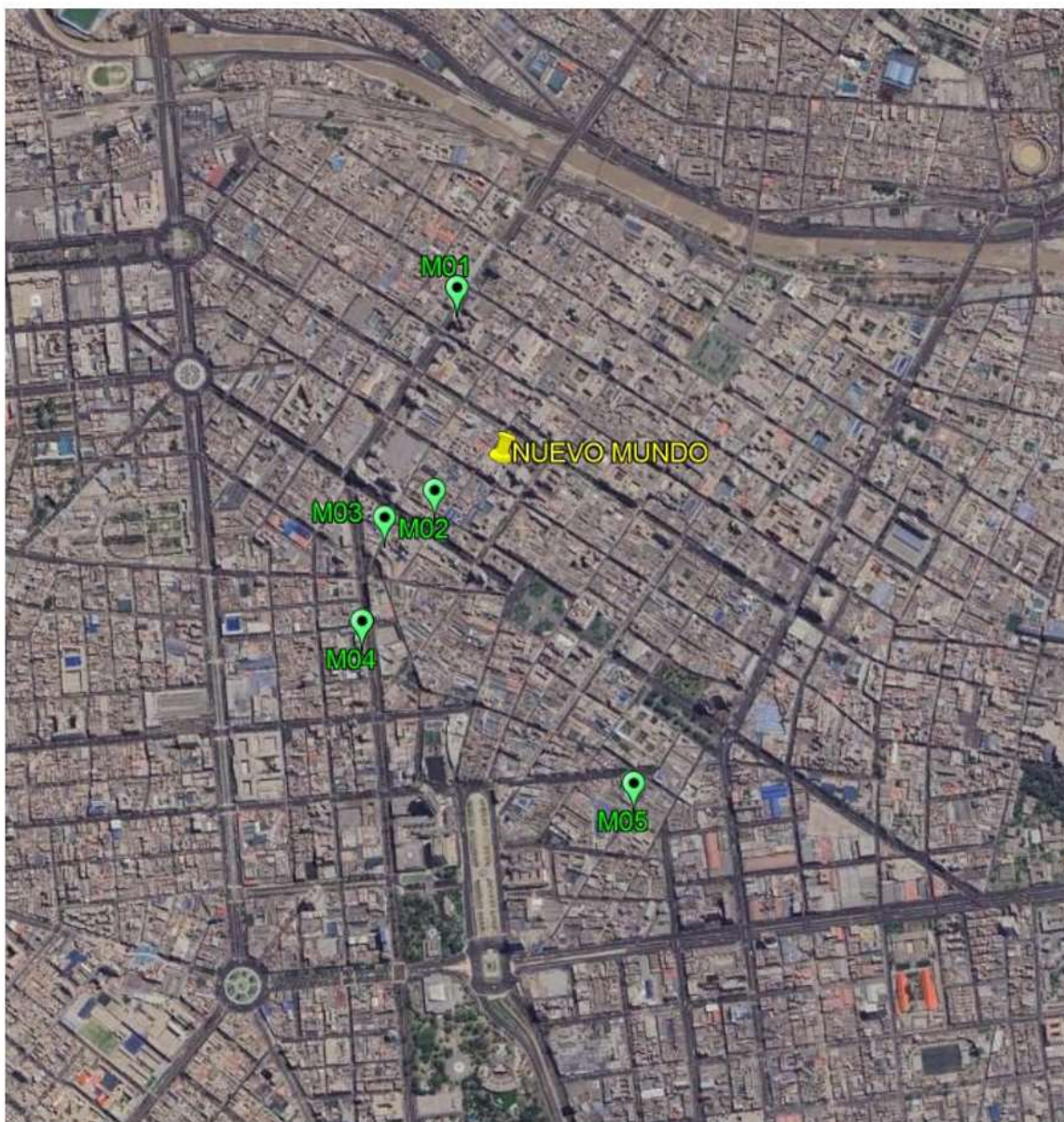
Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Morán
ARQ. CARLOS F. ABARCA MORÁN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

**INVESTIGACIÓN DE VALORES COMERCIALES DE INMUEBLES SIMILARES DE REFERENCIA,
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. (DEPARTAMENTOS)**

DATOS GENERALES DE REFERENCIAS DE MERCADO (DEPARTAMENTOS)												
Ubicación / Descripción	Fuente (In situ, correo, página web, periódicos, etc)			Teléfono	Contacto	Conservación	Relac.	Fecha				
Departamento flat en Av. Tacna N° 359, Cercado de Lima. Edificio Rosalia de la Piedra, Piso 12, 84 años de antigüedad. 2 Dorm, 1 baño. Con ascensor.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclappa-venta-de-departamento-en-centro-de-lima-lima-cercado-2-dormitorios-ascensor-145101843			997 365 304	Hugo Koga	Bueno	Similar	03/12/2024				
Departamento flat a media cuadra de la Av. Nicolás de Piérola y pocas cuadras de la Plaza San Martín. Piso 3, 39 años de antigüedad. 1 Dorm, 1 baño. Sin ascensor.	https://www.remax.pe/web/search/property/propiedad-departamento-en-venta-lima-lima-1091501/			989 916 651	Pedro Peña	Bueno	Similar	03/12/2024				
Departamento flat en Jr. Rufino Torrico N° 889, Cercado de Lima. Piso 2, 40 años de antigüedad. 3 Dorm, 1 baño. Con ascensor.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclapin-venta-de-departamento-en-lima-cercado-lima-3-dormitorios-ascensor-145002636			989 779 604	Proyectum Perú	Regular	Similar	03/12/2024				
Departamento flat en Av. Garcilaso de la Vega N° 1040, Cercado de Lima. Piso 4, 55 años de antigüedad. 1 Dorm, 2 baños. Sin ascensor.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclapin-venta-de-departamento-en-lima-cercado-lima-1-dormitorio-145291835			975 790 612	Royas Broker Inmobiliario	Regular	Similar	03/12/2024				
Departamento flat en Jr. Cotabambas N° 345, Cercado de Lima. Piso 2, 50 años de antigüedad. 2 Dorm, 1 baño. Sin ascensor.	https://urbania.pe/inmueble/clasificado/veclapin-venta-de-departamento-en-lima-cercado-lima-2-dormitorios-143396633			942 883 052	Fernando Guerra	Bueno	Similar	03/12/2024				
Precio	Área (m2)		Precio Unit.	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho.	Valor Unit. Resul-
Inmueble	A.T	A.C	(US\$/m2)	Ubic.	Edad	Conserv.	Sup.	Eq.	Ent.	F.N.	Re.	tante (US\$/m2)
195,000	-	228.85	852.09	0.90	1.04	0.80	1.10	1.00	0.90	0.80	0.59	502.73
64,800	-	59.70	1,085.43	1.00	0.93	0.80	0.90	1.05	0.95	0.80	0.53	575.28
125,000	-	109.00	1,146.79	1.00	0.93	1.00	0.95	1.00	0.90	0.80	0.64	733.94
63,300	-	98.00	645.92	0.90	0.98	1.00	0.95	1.05	1.10	0.80	0.77	497.36
85,000	-	73.84	1,151.14	1.00	0.96	0.80	0.90	1.05	1.10	0.80	0.64	736.73
Valor Unitario Promedio [\$/m²]:												609.21
Valor Unitario Promedio con Redondeo [\$/m²]:												610.00

UBICACIÓN DE MUESTRAS



Chavez
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/MVCS-OPRCS

Castillo
ARQ. MANUELA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INEN/OPRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Morán
ARQ. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

C. ANEXOS

1. CUADRO RESUMEN GENERAL DE LAS VALORIZACIONES POR CADA INMUEBLE

VALORES COMERCIALES	VALORIZACIÓN (US\$)	VALORIZACIÓN (S/)
1. Terreno	1,515,666.60	5,668,593.08
2. Edificaciones	921,566.42	3,446,658.40
3. Áreas Comunes	291,901.17	1,091,710.37
4. Obras Complementarias	23,760.00	88,862.40
Valor Total del Predio (Método de Costos - VTP)	2,752,894.18	10,295,824.25
Valor Total Comercial (Método Comparativo - MC)	2,597,220.58	9,713,604.95
Factor de Mercado (MC/VTP)	0.94	0.94

Nota. - Dicho cuadro relaciona los Valores Comerciales de un predio obtenido mediante los dos métodos, Costos o Tasación Directa y Comparación. En ese sentido, se ha determinado un factor denominado Factor de Mercado que equivale a dividir el Valor Comercial obtenido con el Método de Comparación sobre el valor Comercial obtenido por el Método de Costos o Tasación Directa.

2. CUADRO RESUMEN DE VALORIZACIÓN DISCRIMINADA POR CADA PREDIO

DENOMINACIÓN	VALOR COMERCIAL (US\$)	VALOR DE REALIZACIÓN INMEDIATA (US\$)	VALOR SIMILAR A NUEVO (US\$)	VALOR DE REPOSICIÓN (US\$)	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OCUPADO (US\$)
Nuevo Mundo	2,597,220.58	2,077,776.46	4,136,760.13	1,237,227.62	1,298,610.29

ÁREAS, VALORES UNITARIOS Y FACTORES	
DATOS GENERALES	
Área de Terreno (m2)	954.45
Área de Edificaciones (m2)	6,947.72
Total de áreas ocupadas U.I.	4,996.28
Total de áreas techadas U.I.	4,996.28
Total de áreas comunes	1,951.44
V. Unit de Terreno US\$/m2	1,588.00
VUE US\$/m2	Variable
VUOC US\$ Global	-
Factor de Depreciación VE	0.35 y 0.30
Factor de Depreciación VOC	0.20 y 0.35
Antigüedad (Años)	65

Descripción	AO (m²)	AT (m²)	VUM (US\$/m²)	FM	VC (US\$)	VC (\$/)
Local Comercial N° 274 - 276	127.02	127.02	1,074.00	0.60	81,851.69	306,125.31
Local Comercial N° 274 - 276	127.02	127.02	1,074.00	1.00	136,419.48	510,208.86
Local Comercial N° 116 - 118	60.80	60.80	1,074.00	0.90	58,769.28	219,797.11
Local Comercial N° 120	39.18	39.18	1,074.00	0.90	37,871.39	141,638.99
Local Comercial N° 122	34.12	34.12	1,074.00	0.90	32,980.39	123,346.67
Local Comercial N° 124	26.38	26.38	1,074.00	0.90	25,498.91	95,365.92
Local Comercial N° 126	34.12	34.12	1,074.00	0.90	32,980.39	123,346.67
Local Comercial N° 128	34.12	34.12	1,074.00	0.90	32,980.39	123,346.67
Local Comercial N° 130	26.38	26.38	1,074.00	0.90	25,498.91	95,365.92
Local Comercial N° 132	34.12	34.12	1,074.00	0.90	32,980.39	123,346.67
Local Comercial N° 134	41.18	41.18	1,074.00	0.90	39,804.59	148,869.16
Local Comercial N° 274 - 276	48.67	48.67	1,074.00	0.60	31,362.95	117,297.43
Local Comercial N° 153	4.51	4.51	1,074.00	0.50	2,421.87	9,057.79
Local Comercial N° 154 - 156	48.80	48.80	1,074.00	0.50	26,205.60	98,008.94
Local Comercial N° 158	31.94	31.94	1,074.00	0.50	17,151.78	64,147.66
Local Comercial N° 162 - 164	56.68	56.68	1,074.00	0.50	30,437.16	113,834.98
Local Comercial N° 166 - 168	39.83	39.83	1,074.00	0.50	21,388.71	79,993.78
Local Comercial N° 170	26.00	26.00	1,074.00	0.50	13,962.00	52,217.88
Local Comercial N° 172	30.79	30.79	1,074.00	0.50	16,534.23	61,838.02
Local Comercial N° 174	30.96	30.96	1,074.00	0.50	16,625.52	62,179.44
Local Comercial N° 176	81.25	81.25	1,074.00	0.50	43,631.25	163,180.88
Departamento N° 201	92.95	92.95	610.00	1.00	56,699.50	212,056.13
Departamento N° 202	112.15	112.15	610.00	1.00	68,411.50	255,859.01
Departamento N° 203	48.10	48.10	610.00	1.00	29,341.00	109,735.34
Departamento N° 204	48.70	48.70	610.00	1.00	29,707.00	111,104.18
Departamento N° 205	46.25	46.25	610.00	1.00	28,212.50	105,514.75
Departamento N° 206	41.40	41.40	610.00	1.00	25,254.00	94,449.96
Departamento N° 207	50.15	50.15	610.00	1.00	30,591.50	114,412.21
Departamento N° 208	84.10	84.10	610.00	1.00	51,301.00	191,865.74
Departamento N° 301	92.95	92.95	610.00	0.90	51,029.55	190,850.52
Departamento N° 302	112.15	112.15	610.00	0.90	61,570.35	230,273.11
Departamento N° 303	48.10	48.10	610.00	0.90	26,406.90	98,761.81
Departamento N° 304	48.70	48.70	610.00	0.90	26,736.30	99,993.76
Departamento N° 305	46.25	46.25	610.00	0.90	25,391.25	94,963.28
Departamento N° 306	41.40	41.40	610.00	0.90	22,728.60	85,004.96
Departamento N° 307	50.15	50.15	610.00	0.90	27,532.35	102,970.99
Departamento N° 308	84.10	84.10	610.00	0.90	46,170.90	172,679.17
Departamento N° 401	92.95	92.95	610.00	0.80	45,359.60	169,644.90
Departamento N° 402	112.15	112.15	610.00	0.80	54,729.20	204,687.21
Departamento N° 403	48.10	48.10	610.00	0.80	23,472.80	87,788.27
Departamento N° 404	48.70	48.70	610.00	0.80	23,765.60	88,883.34
Departamento N° 405	46.25	46.25	610.00	0.80	22,570.00	84,411.80
Departamento N° 406	41.40	41.40	610.00	0.80	20,203.20	75,559.97
Departamento N° 407	50.15	50.15	610.00	0.80	24,473.20	91,529.77
Departamento N° 408	84.10	84.10	610.00	0.80	41,040.80	153,492.59
Departamento N° 501	92.95	92.95	610.00	0.70	39,689.65	148,439.29
Departamento N° 502	112.15	112.15	610.00	0.70	47,888.05	179,101.31

Chavez v. b.
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudio F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2021-INEN/MVCS-OPRCS

Castro
ARG. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIA
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIENRA / MVCS - DEPAES

Elizbeth
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarán
CIP. 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Carlos
ARG. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN - MVCS

Departamento N° 503	48.10	48.10	610.00	0.70	20,538.70	76,814.74
Departamento N° 504	48.70	48.70	610.00	0.70	20,794.90	77,772.93
Departamento N° 505	46.25	46.25	610.00	0.70	19,748.75	73,860.33
Departamento N° 506	41.40	41.40	610.00	0.70	17,677.80	66,114.97
Departamento N° 507	50.15	50.15	610.00	0.70	21,414.05	80,088.55
Departamento N° 508	84.10	84.10	610.00	0.70	35,910.70	134,306.02
Departamento N° 601	92.95	92.95	610.00	0.70	39,689.65	148,439.29
Departamento N° 602	112.15	112.15	610.00	0.70	47,888.05	179,101.31
Departamento N° 603	48.10	48.10	610.00	0.70	20,538.70	76,814.74
Departamento N° 604	48.70	48.70	610.00	0.70	20,794.90	77,772.93
Departamento N° 605	46.25	46.25	610.00	0.70	19,748.75	73,860.33
Departamento N° 606	41.40	41.40	610.00	0.70	17,677.80	66,114.97
Departamento N° 607	50.15	50.15	610.00	0.70	21,414.05	80,088.55
Departamento N° 608	84.10	84.10	610.00	0.70	35,910.70	134,306.02
Departamento N° 701	92.95	92.95	610.00	0.60	34,019.70	127,233.68
Departamento N° 702	112.15	112.15	610.00	0.60	41,046.90	153,515.41
Departamento N° 703	48.10	48.10	610.00	0.60	17,604.60	65,841.20
Departamento N° 704	48.70	48.70	610.00	0.60	17,824.20	66,662.51
Departamento N° 705	46.25	46.25	610.00	0.60	16,927.50	63,308.85
Departamento N° 706	41.40	41.40	610.00	0.60	15,152.40	56,669.98
Departamento N° 707	50.15	50.15	610.00	0.60	18,354.90	68,647.33
Departamento N° 708	84.10	84.10	610.00	0.60	30,780.60	115,119.44
Departamento N° 801	92.95	92.95	610.00	0.60	34,019.70	127,233.68
Departamento N° 802	112.15	112.15	610.00	0.60	41,046.90	153,515.41
Departamento N° 803	57.65	57.65	610.00	0.60	21,099.90	78,913.63
Departamento N° 101-A	23.16	23.16	610.00	1.00	14,127.60	52,837.22
Departamento N° 102-A	6.00	6.00	610.00	1.00	3,660.00	13,688.40
Departamento N° 103-A	5.60	5.60	610.00	1.00	3,416.00	12,775.84
Departamento N° 104-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 105-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 106-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 107-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 108-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 109-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 110-A	5.80	5.80	610.00	1.00	3,538.00	13,232.12
Departamento N° 111-A	6.00	6.00	610.00	1.00	3,660.00	13,688.40
Departamento N° 901	92.95	92.95	610.00	0.60	34,019.70	127,233.68
Departamento N° 902	112.15	112.15	610.00	0.60	41,046.90	153,515.41
Departamento N° 903	57.65	57.65	610.00	0.60	21,099.90	78,913.63
Departamento N° 1001	92.95	92.95	610.00	0.60	34,019.70	127,233.68
Departamento N° 1002	112.15	112.15	610.00	0.60	41,046.90	153,515.41
Departamento N° 1003	57.65	57.65	610.00	0.60	21,099.90	78,913.63
TOTAL	4,996.28	4,996.28			2,597,220.58	9,713,605.06

N°	Partida	VUE1: LOCALES COMERCIALES		VUE2: DEPARTAMENTOS		VUE3: AREAS COMUNES	
		Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2	Clas.	Costo/m2
1	Muros y Columnas	B	593.38	B	593.38	B	593.38
2	Techos	C	301.31	C	301.31	C	301.31
3	Pisos	D	171.78	G	69.37	G	69.37
4	Puertas y Ventanas	E	127.53	F	95.75	F	95.75
5	Revestimientos	F	112.60	F	112.60	F	112.60
6	Baños	D	51.12	D	51.12	J	0.00
7	Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	B	389.84	B	389.84	D	155.35
Costo Unitario de Edificación (S/)			1,747.56		1,613.37		1,327.76
Gastos Generales (12%)			209.71		193.60		159.33
Utilidad (10%)			174.76		161.34		132.78
IGV (18%)			314.56		290.41		239.00
Tipo de cambio			S/ 3.74		S/ 3.74		S/ 3.74
Valor Unitario de Edificación redondeado (US\$)			654.17		603.93		497.02

3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



ENTORNO DEL INMUEBLE



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



ZONA COMERCIAL



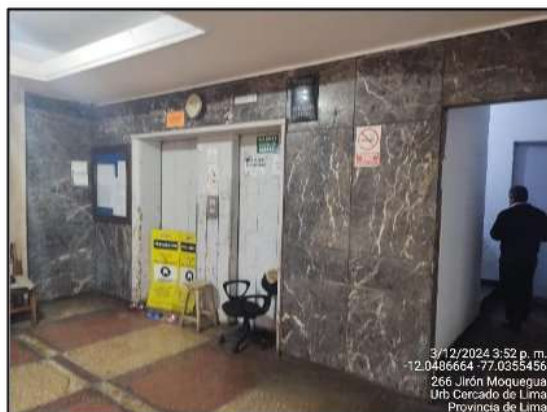
ZONA COMERCIAL – PISO 1



ZONA COMERCIAL – PISO 1



ZONA COMERCIAL – PISO 1



ZONA COMERCIAL – PISO 1



ZONA COMERCIAL – PISO 1



ZONA COMERCIAL – PISO 1



ZONA RESIDENCIAL – PISO 2



ZONA RESIDENCIAL – PISO 2



ZONA RESIDENCIAL – PISO 2



ZONA RESIDENCIAL – PISO 2



ZONA RESIDENCIAL – PISO 2



ZONA RESIDENCIAL – PISO 2



ZONA RESIDENCIAL – PISO 3



ZONA RESIDENCIAL – PISO 3



ZONA RESIDENCIAL – PISO 3



ZONA RESIDENCIAL – PISO 3



ZONA RESIDENCIAL – PISO 3



ZONA RESIDENCIAL – PISO 3



ZONA RESIDENCIAL – PISO 4



ZONA RESIDENCIAL – PISO 4



ZONA RESIDENCIAL – PISO 4



ZONA RESIDENCIAL – PISO 4



ZONA RESIDENCIAL – PISO 4



ZONA RESIDENCIAL – PISO 4



ZONA RESIDENCIAL – PISO 5



ZONA RESIDENCIAL – PISO 5



ZONA RESIDENCIAL – PISO 5



ZONA RESIDENCIAL – PISO 5



ZONA RESIDENCIAL – PISO 5



ZONA RESIDENCIAL – PISO 5



ZONA RESIDENCIAL – PISO 6



ZONA RESIDENCIAL – PISO 6



ZONA RESIDENCIAL – PISO 6



ZONA RESIDENCIAL – PISO 6



ZONA RESIDENCIAL – PISO 6



ZONA RESIDENCIAL – PISO 6



**CONSTRUYENDO
VALOR**
CONSULTORES

TAS2024-CV-ONP-012
INMUEBLE CODIGO: 019



ZONA RESIDENCIAL – PISO 7



ZONA RESIDENCIAL – PISO 7



ZONA RESIDENCIAL – PISO 7



ZONA RESIDENCIAL – PISO 7



ZONA RESIDENCIAL – PISO 7



ZONA RESIDENCIAL – PISO 7



ZONA RESIDENCIAL – PISO 8



ZONA RESIDENCIAL – PISO 8



ZONA RESIDENCIAL – PISO 8



ZONA RESIDENCIAL – PISO 8



ZONA RESIDENCIAL – PISO 8



ZONA RESIDENCIAL – PISO 8



ZONA RESIDENCIAL – PISO 9



ZONA RESIDENCIAL – PISO 9



ZONA RESIDENCIAL – PISO 9



ZONA RESIDENCIAL – PISO 9



ZONA RESIDENCIAL – PISO 9



ZONA RESIDENCIAL – PISO 9



ZONA RESIDENCIAL – PISO 10



ZONA RESIDENCIAL – PISO 10



ZONA RESIDENCIAL – PISO 10



ZONA RESIDENCIAL – PISO 10



ZONA RESIDENCIAL – PISO 10



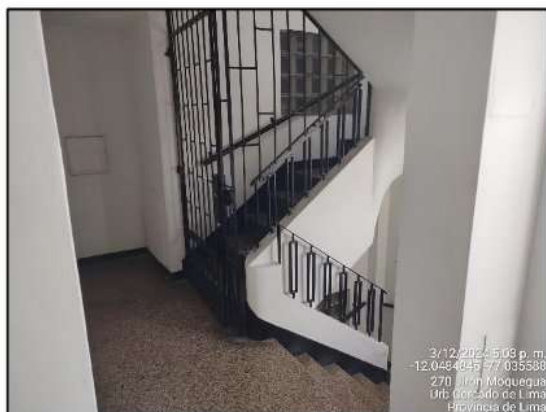
ZONA RESIDENCIAL – PISO 10



ZONA RESIDENCIAL – ÁREAS COMUNES



ZONA RESIDENCIAL – ÁREAS COMUNES



ZONA RESIDENCIAL – ÁREAS COMUNES



ZONA RESIDENCIAL – ÁREAS COMUNES



ZONA RESIDENCIAL – ÁREAS COMUNES



ZONA RESIDENCIAL – ÁREAS COMUNES

4. EXCEL DE CUADRO DE VALORES DE TASACIÓN POR INMUEBLE DEL FCR AÑO 2024

[illegible]

Se adjunta el archivo Excel como archivo adjunto.

5. RELACIÓN DE LAS PARTIDAS REGISTRALES DE CADA INMUEBLE

ITEM	N°	CÓDIGO	DEPARTAMENTO, PROVINCIA Y DISTRITO	DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE INMUEBLE	PARTIDA N°
1	12	19	Lima / Lima / Lima	Nuevo Mundo	Jr. Moquegua N° 270-276	Edificio de uso múltiple: Comercial y Residencial	07015925

6. SUSTENTO ACREDITADO (MUESTRA REFERENCIAL)

PREDIO URBANO 2024

Municipalidad Metropolitana de Lima

PU
Predio Urbano

**ANEXO DE LA ACTUALIZACIÓN DE VALORES
DEL IMPUESTO PREDIAL 2024**

Anexo N.° 029.1
N.° A244448.20240001

Decreto Legislativo N.° 776, Ley de Tributación Municipal y modificatorias, cuyo
TUO se aprobó con D.S. N.° 156-2004-EF

CÓDIGO DE
CONTRIBUYENTE
244448

FECHA DE EMISIÓN
01/01/2024

I. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

APELLIDOS Y NOMBRES O RAZÓN SOCIAL

TIPO Y N.° DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD

FDO. CONSOLIDADO DE RESERV. PREVISIONALES

RUC 20421413216

II. DATOS DEL PREDIO

UBICACIÓN DEL PREDIO

CÓDIGO DEL PREDIO

JR. MOQUEGUA N° 270 Int 608, CERCADO DE LIMA

95003

FECHA ADQUISICIÓN

AFECTACIÓN

USO DEL PREDIO

CONDICIÓN ESPECIAL DEL PREDIO

CATEGORÍA DE DEPRECIACIÓN SEGÚN USO DEL PREDIO

19/03/1999

Inafecto

Vivienda

Figura

Casa habitación

III. DETERMINACIÓN DEL AUTOVALÚO

3.1 VALORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

NIVEL	MATERIAL	ESTADO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	CATEGORÍA	VALOR UNITARIO POR m² (a)	INCREMENTO ± 5% (b)	FACTOR DEPRECIACIÓN (c)	VALOR UNITARIO FINAL POR m² (d) = (a+b) x (c)	ÁREA CONSTRUIDA m² (e)	VALOR (f) = (d) x (e)	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA m² (g)	VALOR (h) = (d) x (g)	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (i) = (f) + (h)
1	1	3	1999	BCF	981.94	0.00	0.63	618.62	0.00	0.00	6.81	4,212.82	4,212.82
1	1	3	1999	BC	887.02	0.00	0.63	558.82	0.00	0.00	5.11	2,855.58	2,855.58
2	1	3	1999	BCF	981.94	0.00	0.63	618.62	0.00	0.00	6.96	4,098.16	4,098.16
5	1	3	1999	BCF	981.94	49.10	0.63	649.56	0.00	0.00	8.62	5,729.08	5,729.08
6	1	3	1999	BCF	981.94	49.10	0.63	649.56	84.10	54,627.59	0.00	0.00	54,627.59

(*) VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN (S/)

71,483.23

VALOR TOTAL DEL TERRENO (S/)

12,251.19

VALOR TOTAL DE OTRAS INSTALACIONES * (S/)

1,386.94

(=) VALOR TOTAL DEL PREDIO (S/)

85,121.36

(x) PORCENTAJE DE PROPIEDAD (%)

100.00

(=) VALOR DEL PREDIO AFECTO * (S/)

85,121.36

3.2 VALORIZACIÓN DEL TERRENO

ÁREA DE TERRENO (m²)

ÁREA COMÚN DE TERRENO (m²)

ARANCEL* x m² (S/)

VALOR TOTAL DEL TERRENO (S/)

0.00

15.89

771.00

12,251.19

1. Aprobado por R. M. N.° 469-2023-VIVIENDA.

2. Aplica al valor por m² a construcciones a partir del quinto nivel, de acuerdo a la R. M. N.° 469-2023-VIVIENDA.

3. Valor de Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes según Resolución Jefatural N.° 001-00400005129.

4. En función al porcentaje de propiedad declarado por el contribuyente o responsable.

5. Aprobado por R. M. N.° 369-2023-EF/15.

Página : 337 de 1189
N.° de cuadernillo : 810

PARTIDA REGISTRAL 2024

Chavez v. b.
César Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792


Chavez
Ing. Claudio Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2024-INEN/INICS-06RCS

Castillo
ARQ. ANAUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2014-INIEN/INICS-06RCS

Rojas
Ing. Yully Elizabeth Rojas Albarán
CIP 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Moran
ARQ. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS

**CERTIFICADO LITERAL DE
REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**


**DOCUMENTO CON VALOR LEGAL
PARA TODO TIPO DE TRÁMITE** 

Código de Verificación Digital
30900670

Publicidad Nro. 2024 - 7599434
01/12/2024 13:00:09

**ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE
LIMA**

Partida Registral N°: 07015925



OPICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO N° Partida: 07015925
OPICINA LIMA

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE


CON FRENTE AL JIRON MOQUEGUA, CALLE MOGOLLON 170 INGRESO AL EDIFICIO
INTERIORES 116-118-120-122-124-126-128-130-132-134 PRIMER PISO 154-156-158-162-
164-166-168-170-172-174-176 MEZZANINE 201-202-203-204-205-206-207-208 SEGUNDO
PISO 301-302-303-304-305-306-307-308 TERCER PISO 401-402-403-404-405-406-407-408
CUARTO PISO 501-502-503-504-505-506-507-508 QUINTO PISO 601-602-603-604-605-606-607-
608 SEXTO PISO 701-702-703-704-705-706-707-708 SEPTIMO PISO 101A ANTES 01-A, 102A
ANTES 01B, 103A ANTES 02, 104A ANTES 02B, 105A ANTES 04, 106A ANTES 05, 107A ANTES 06,
108A ANTES 07, 109A ANTES 8, 110A ANTES 09, 111A ANTES 10 IRA AZOTEA, 801,802,803,
OCTAVO PISO, 901,902,903 NOVENO PISO 1001, 1002,1003 DECIMO PISO.- 274, 276

CERCADO

CONTINUACION DE FOJAS 458 DEL TOMO 1252

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
RUBRO : TITULOS DE DOMINIO
C00001

EL FONDO CONSOLIDADO DE RESERVAS PREVISIONALES - DECRETO LEY
19990 es el nuevo propietario del inmueble inscrito en esta partida en mérito a la
adjudicación otorgada a su favor por su anterior propietario, por el valor de US\$
1 056,467.00 en mérito a lo dispuesto mediante Decreto de Urgencia N° 067-98 y según
acta de Transferencia de Inmuebles del 19-03-1999 certificada por Notario César
Francisco Torres Krueger - El título fue presentado el 26/10/99 a las 01:30:07 PM horas,
bajo el N° 1999-00176466 del Tomo Diario 0405. Derechos : S/. 54057.69 con recibo
N°00015505 con recibo N°00018336, Lima, 05 de enero del 2000.


Ing. J. J. BELLOSO RODRIGUEZ
Registrador Público
CERO

ORLUC Página Número 1
Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 124-97 SUNARP

Solicitud N° : 2024 - 7599434
Fecha Impresión : 01/12/2024 13:00:09

pagina 23 de 23

LIMA

D. COMENTARIOS Y SUGERENCIAS PARA LA EXPLOTACIÓN DEL INMUEBLE

- El inmueble cuenta con zonificación ZTE – 1 (Zona de Tratamiento Especial 1), y se emplaza en un entorno consolidado – heterogéneo, que le permite usos compatibles como algunos tipos de comercio, administrativo y de vivienda, según las restricciones municipales.
- La zona donde se ubica corresponde al Centro Histórico de Lima, a cuatro cuadras de la Plaza de Armas, Palacio de Gobierno e Iglesia Catedral, y a dos cuadras de la Plaza San Martín, cercano a estaciones del Metropolitano, por lo que el tráfico y afluencia de personas es abundante.
- El inmueble cuenta con acceso hacia avenidas importantes como la Av. Emancipación, Av. Abancay, Av. Tacna, Av. Nicolás de Piérola y Av. Miguel Grau.
- Se recomienda la venta del inmueble por el gasto que representa el mantenimiento de este edificio.
- Se recomienda realizar un estudio de mayor y mejor uso del inmueble, dado que se debe analizar si los valores de las construcciones y/o su posible modernización, mejorarían la estrategia de comercialización del inmueble.

Chavez
Oscar Félix Chávez Vega
Gerente General
CONSTRUYENDO VALOR SAC
RUC: 20562809792

Chavez
Ing. Claudia F. Chávez Miranda
REPEV 3770 - 2021
CIP 157119
RD N° 030-2021-INEN/INICS-OPRCS

Castillo
ARQ. ANA LUCIA CASTILLO VALDIVIEZO
CAP 13415
REPEV 0877 - 2024
RD N° 144-2011-INIEN/INICS-OPRCS

Rojas
Ing. Yuly Elizabeth Rojas Albarrán
CIP 178816
REPEV SBS N° 3106-2020

Morán
ARQ. CARLOS F. ABARCA MORAN
CAP N° 16483
AGENTE INMOBILIARIO
N° 12650-PN-MVCS